

## Parcelhuset er fremtidens ældrebolig

Vi skal tilpasse  
parcelhuset og  
andre boligformer  
til de ældres behov

Læs side 6



### De splittede danskere

Nyt projekt sætter fokus på, hvordan  
vores bosættelsesmønster afhænger  
af vores socioøkonomiske status

Læs side 32

### Klimaet – ny faktor på boligmarkedet?

Nyt projekt skal undersøge om  
klimaforandringerne vil eller allerede  
har påvirket boligpriserne

Læs side 36

## Indhold

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kommentar</b>                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>Fremtidens ældreboliger er dem, vi har i dag</b>                                                             | <b>6</b>  |
| <b>Samfundskontrakten er brudt</b><br><i>Interview med vicedirektør i Ældre Sagen,<br/>Michael Teit Nielsen</i> | <b>16</b> |
| <b>Så har andelsboligen endelig fået<br/>sin egen prisstatistik</b>                                             | <b>22</b> |
| <b>Danskerne forventer igen stigende huspriser</b>                                                              | <b>30</b> |
| <i>Nyt projekt på vej:</i><br><b>De splittede danskere</b>                                                      | <b>32</b> |
| <i>Nyt projekt på vej:</i><br><b>Klimaet – ny virkelighed på boligmarkedet?</b>                                 | <b>36</b> |
| <b>Hvor stort boligareal har danskerne?</b>                                                                     | <b>38</b> |
| <b>Jeonse – en unik, men også risikabel ejerform</b><br><i>Boligøkonomisk Videncenter i Sydkorea</i>            | <b>44</b> |

Skribenter i dette nummer



Direktør, cand.polit.  
Curt Liliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter  
cli@bvc.dk



Cheføkonom, cand.merc.fir.  
og ekstern lektor  
Marc Lund Andersen  
Boligøkonomisk Videncenter  
man@bvc.dk



Senioranalytiker,  
cand.oecon.  
Michael Harboe Møller  
Boligøkonomisk Videncenter  
mhm@bvc.dk

ISSN 2597-1905

Uge 22 – Maj 2024

Udgiver:  
Boligøkonomisk  
Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

Redaktion:  
Curt Liliegreen,  
og Per B. Jensen

Layout:  
Kenneth S. Olsson

Forsidefoto:  
Peter M. Madsen

# Skal borgeren eller virksomheden have boliggevinsten?

KOMMENTAR

Af Curt Liliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter

For 40 år siden, i 1984, var 55,7 pct. af de beboede boliger i Danmark beboet af ejeren selv. For 20 år siden var andelen faldet til 52,9 pct. Her i 2024 er vi nede på 48,0 pct. Tendensen til fald ses også i udlandet.

Ejerboligen er på retur. Årsagerne hertil er flere. Ét forhold er urbaniseringen, hvor befolkningstallet vokser i de større byer, der er præget af etageboliger og traditionelt mange udlejningsboliger. Et andet forhold er, at mange unge i dag har egen bolig, og som ung starter man typisk i en lejebolig. Endelig sker der en aldring af befolkningen, og når ældre flytter, sker det ofte til en udlejningsbolig.

Det er ikke kun demografien, der presser antallet af udlejningsboliger op. I dag bygges der især udlejningsboliger i de store byer, hvor boligefterspørgslen vokser mest. Samtidig har vi gjort det svært for nogle grupper at komme ind på boligmarkedet, hvor priserne er høje. For at reducere risikoen for boligbobler og for at sikre det finansielle systems stabilitet, har vi indført stramninger i låneadgangen. Derfor bliver vi danskere i dag i højere grad lejere end ejere.

Gevinsten ved at eje sin egen bolig afhænger meget af geografi. De helt store gevinster falder kun i den centrale del af Hovedstadsområdet. Men der er dog rimelige gevinster mange andre steder, så længe vi ikke kommer ud i landdistrikterne. Samtidig er ejerboligen for de mere konservative lånere en måde at spare op på gennem afdrag. Derfor er der stor forskel på danske familiers formue alt efter, om de er ejere eller lejere. Man kan sige, at ejerboligen har været 'den lille mands' mulighed for en kapitalgevinst.

Selv en ydmyg ejerbolig kan i de store byer være en vej til gevinst, så længe timingen for køb og salg er fornuftig, og man kan vente. Køber man en lille 2 værelses lejlighed, har man foden indenfor boligmarkedet, og man kan senere sælge og flytte til en større og dyrere bolig. Man er kommet ind på det, englænderne kalder 'the housing ladder'. Nu kan man klatre op ad stigen. I nogle europæiske lande har staten set det som sin opgave at hjælpe unge med opstigningen. I Tyskland har man uddelt store kontante støttebeløb, i Polen sikret en lav rente. Sådan som vi også gjorde det med lån i statslånsbusene fra 1938 til 1958.

Der er brug for alle ejerformer på boligmarkedet, og ejerboligerne er en vigtig del af denne mangfoldighed. I de centrale dele af de store byer handler det om at sikre ejerlejligheder, så ikke alt bliver privat udlejning. Udenfor bykernerne kan det handle om enfamiliehuse. Vi skal ikke tilbage til statslige lån, men vi kunne måske finde nye måder at hjælpe på. Med statslånsordningen fulgte også en række krav, blandt andet til størrelse. Måske kunne en hjælpeordning i dag også kombineres med bygge- og klimapolitiske værktøjer. Vi har brug for, at mange enfamiliehuse bringes op til en nutidig standard med bæredygtige løsninger. Det ville også få flere til at efterspørge disse huse og dermed gavne mobiliteten på boligmarkedet. ■



# Fremtidens ældreboliger er dem, vi har i dag

Af Curt Liliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter

Siden år 2000 er vi blevet 440.000 flere i Danmark, der er fyldt 65 år. Vi har for længst passeret tidspunktet for at bygge nye skræddersyede løsninger til de ældre. Løsningen er at tilpasse parcelhuset og de andre boligformer til de ældres behov



Vi ser det hvert år, når sommerferien er ovre: Stor opstandelse, fordi de unge skal finde en bolig i en af universitetsbyerne. Medierne er fulde af historier om manglen på betalbare ungdomsboliger, og samme sted kan man læse om, hvordan naive unge er blevet svindlet af ryggesløse personer til at betale depositum for fiktive lejemål. På andre tidspunkter handler debatten om, hvordan vi gør det lettere for førstegangskøberne at få en fod indenfor på ejerboligmarkedet. De ældres boligforhold påkalder sig noget mindre interesse!

Når vi taler om de ældre og deres boliger, kommer det ofte til at handle om, hvordan vi bygger nye boligformer såsom seniorboliger og seniorboligfællesskaber. Imidlertid er der alene siden år 2000 kommet 440.000 flere borgere, der er fyldt 65 år, til i Danmark. Og væksten fortsætter. Derfor har vi passeret det tidspunkt, hvor vi kunne opføre nybyggeri, der var skræddersyet til de ældres behov. Nybyggeri er en løsning, der vil kunne hjælpe på manglen på ungdomsboliger. Københavns kommune er et eksempel på en kommune, der har erkendt dette og er i fuld gang med at implementere løsninger. Når det gælder de ældre, må vi blot erkende, at fremtidens ældreboliger bliver de boliger, vi har i dag. Det er langt hen ad vejen parcelhuset. I den udstrækning, at denne boligmasse giver problemer, bliver løsningen en tilpasning af de eksisterende boliger. Man kunne kalde dette ’ældrerenovering’ af boligmassen.

### Vi bliver ældre

I Danmark såvel som i en lang række andre vestlige samfund udgør de ældre en stigende andel af befolkningen. Den udvikling har stået på i årtier, og den vil fortsætte i årtier endnu. Det betyder, at de ældres særlige behov og ønsker kommer til at få en større rolle på boligmarkedet.

Befolkningsprognoser peger på, at andelen af ældre vil fortsætte med at stige helt frem til 2070 med små udsving undervejs.

FN taler om, at et samfund er et ’super aged society’ (superældet samfund), når mere end 20 pct. af befolkningen er fyldt 65 år. Danmark ER et sådant samfund med 20,7 pct. af befolkningen, der var fyldt 65 år i 1. kvartal 2024. Det er dog tvivlsomt, om en dansker på 65 år føler sig specielt ældet, men begrebet går ikke på den enkeltes velbefindende, men på samfundet som helhed, og de udfordringer, som en ældre befolkning kan føre med sig.

Derfor er de ældres boligforhold et vigtigt fokusområde for Boligøkonomisk Videncenter.

### En chokerende forandring

Helt tilbage til 1901 var kun 6,7 pct. af befolkningen fyldt 65 år. Andelen holdt sig på dette niveau frem til 1920, hvorefter den begyndte at stige støt, indtil den nåede 15,5 pct. omkring 1990. Siden faldt ældreandelen midlertidigt, men den begyndte igen at stige ti år senere. Den nuværende stigning forventes at vare ved, og i 2070 vil 25,9 pct. af befolkningen være 65 år eller ældre.

Fra år til år mærker man ikke stigningen så kraftigt, selvom det stigende antal ældre sætter sundhedssektoren under pres, udfordrer kommunernes økonomi og kræver reformer i vores pensionssystem. Set over hele perioden 1901-2070 vil forandringen imidlertid være chokerende. I 1901 var det usædvanligt at blive over 85 år. Kun 5.900 borgere havde det år nået denne alder. I 2024 gælder det for 140.000!

I 1901 var kun 6,7 pct. af befolkningen fyldt 65 år

I 2070 vil 25,9 pct. af befolkningen være 65 år eller ældre

I disse år diskuterer man i kommuner og blandt landspolitikere, hvordan boligpolitikken skal tilrettelægges, hvad angår de ældre. I den forbindelse holdt jeg i januar i år et indlæg for Folketingets Ældreudvalg samt Boligudvalget ved en høring om de ældres boligsituation. Forinden havde jeg i oktober-november 2023 holdt indlæg for Danske Ældreråd i Ballerup, Ringsted, Fredericia, Viborg og Aabybro. Jeg gentog budskabet i et indlæg for Ældrerådet i Guldborgsund kommune i marts i år. De ældres boligsituation har også spillet en væsentlig rolle ved de seneste foredrag for kommunalbestyrelser i Halsnæs, Helsingør, Mariagerfjord og Haderslev kommuner og ved et arrangement med Boligselskabernes Landsforening i Odense i januar 2024. Man kan roligt sige, at det er et emne, der er på dagsordenen, også når vi taler boligøkonomi.

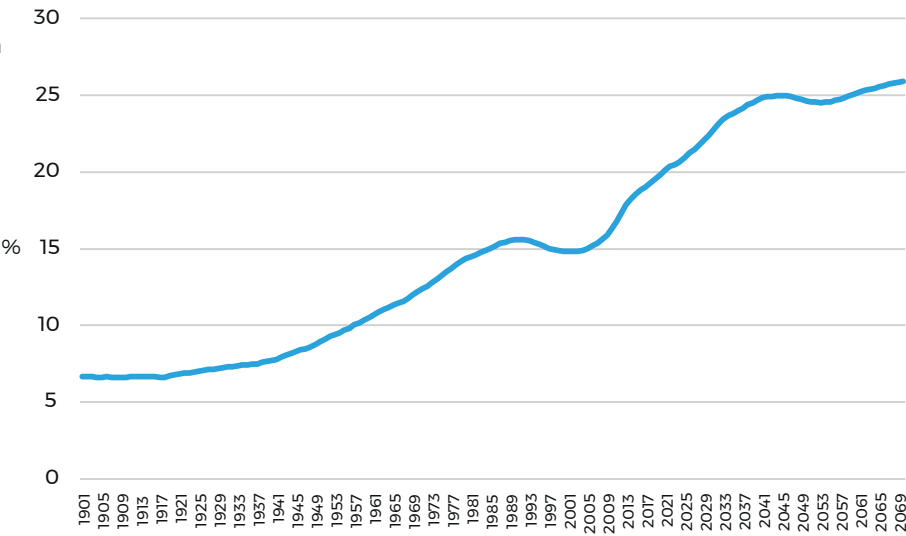
I begyndelsen af dette år besøgte Boligøkonomisk Videncenter Sydkorea på en studietur – se artiklen herom på side 44. Her har befolkningsudviklingen længe været udfordret af, at landet har verdens laveste fertilitet. Det betyder, at ældreandelen stiger hastigt. Det er dog værd at bemærke, at andelen af ældre i Sydkorea alligevel er lavere end i Danmark. Det sætter vores hjemlige forhold lidt i perspektiv.

Når man skal drøfte de ældres boligsituation, er det en god idé at have styr på nogle væsentlige fakta. Det handler denne artikel om.

<  
Ældre mand ser på udsigten fra sin opgang. Foto: Mads Jensen /Ritzau Scanpix



FIGUR 1  
Andelen af befolkningen  
fyldt 65 år, 1901-2070



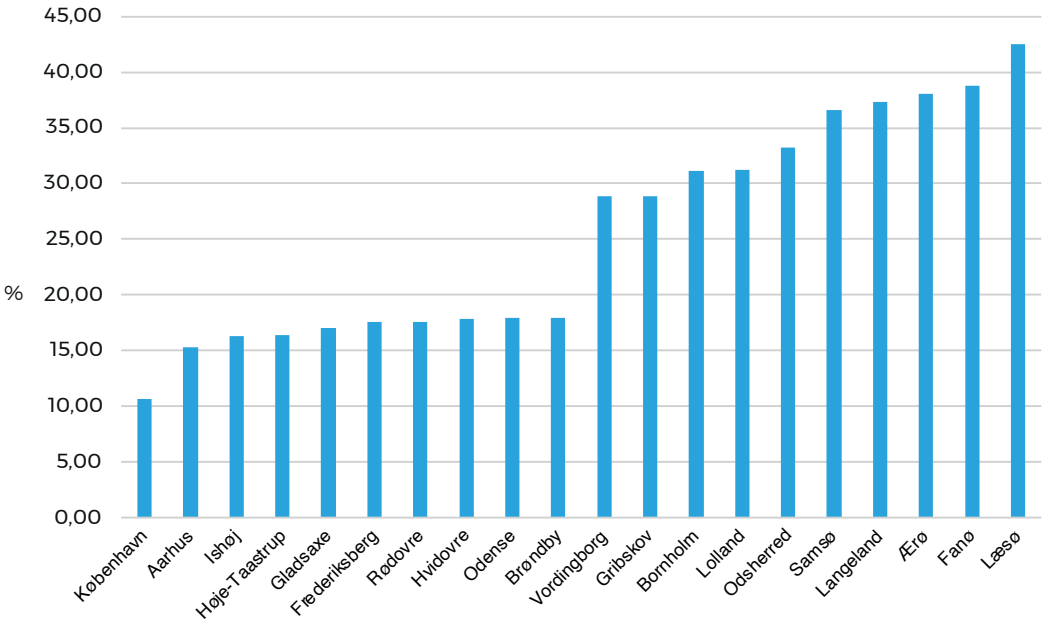
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel BEFOLK2 og FRDK123

Ser man på det absolutte antal ældre borgere, der er fyldt 65 år, lå tallet i 2024 på 1.231.000. I år 2000 var det 790.000. Så alene siden årtusindskiftet er antallet af ældre vokset med 441.000. I de kommende år frem til 2040 vil antallet af ældre stige med yderligere 300.000.

Aldersmæssig skævhed mellem by og land

Den relativt ældste befolkning i Danmark findes i dag i landkommunerne, i særdeleshed på øer som Læsø, Fanø og Ærø. Her udgør de ældre mellem 38 og 43 pct. af befolkningen. De yngste danskere bor i de største byer og deres forstæder, hvor der er mange uddannelsessøgende, og hvor den relativt unge befolkning også får et stort antal børn. København har landets laveste andel af ældre med 10,7 pct., mens Læsø ligger i den anden ende med 42,5 pct. Når man taler om ældrepolitik, må man indledningsvis erkende, at det i meget høj grad også handler om geografi.

FIGUR 2  
Andelen af befolkningen, der var fyldt 65 år i 1. kvartal 2024. \*De 10 'ældste' og 'yngste' kommuner i Danmark



De aldersmæssige forskelle er imidlertid større end det, der fremgår, når man deler kommunerne op. Mange landkommuner er efter kommunalreformen blevet ganske store målt på areal, og de rummer betydelige forskelle mellem de forskellige egne. Typisk vil man finde en lavere andel af ældre i og nær den lokale hovedby, men en højere andel i mindre byer og landdistrikter. Tager man Guldborgsund kommune som eksempel, er andelen af borgere, der var fyldt 65 år den 1. januar 2024, på 26,5 pct. Ser man alene på de lidt større sogne i kommunen, spænder de fra en ældreandel på 17,4 pct. i Tingsted (3.120 indbyggere) til 46,2 pct. i Væggerløse (3.159 indbyggere).

De fleste ældre er boligejere

Man taler om 'boligkarriere', det forhold, at en person igennem tilværelsen skifter mellem forskellige boligtyper og -størrelser.

Når vi er børn, bor vi hjemme hos vores forældre, der er i 30'erne og 40'erne, hvor mange er blevet boligejere. Derfor starter vi som børn i ejerboligsektoren, men når vi fylder 18 år, begynder flere og flere af os at flytte i egen bolig. Det er ofte som lejere i et kollegieværelse eller i ungdomsboliger. Hvis vi er heldige, køber far og mor en bolig til os, og så bliver vi registrerede som lejere. Gennemsnitssalderen for det første boligkøb ligger alt efter kommune omkring de 32-34 år. Dem, der bliver ejere, forbliver typisk i ejerboligsektoren til de er højt oppe i årene. Når en ejer endelig flytter, er det i stigende grad til en udlejningsbolig, der er nemmere at bo i, når man bliver ældre.

Personer i alderen 55-65 år – vi kunne kalde dem 'de yngre ældre' – er altså typisk ejere. Medmindre de bor i en af Danmarks store bykommuner, hvor etageboligerne dominerer, vil man som ejer i Danmark oftest bo i parcel-

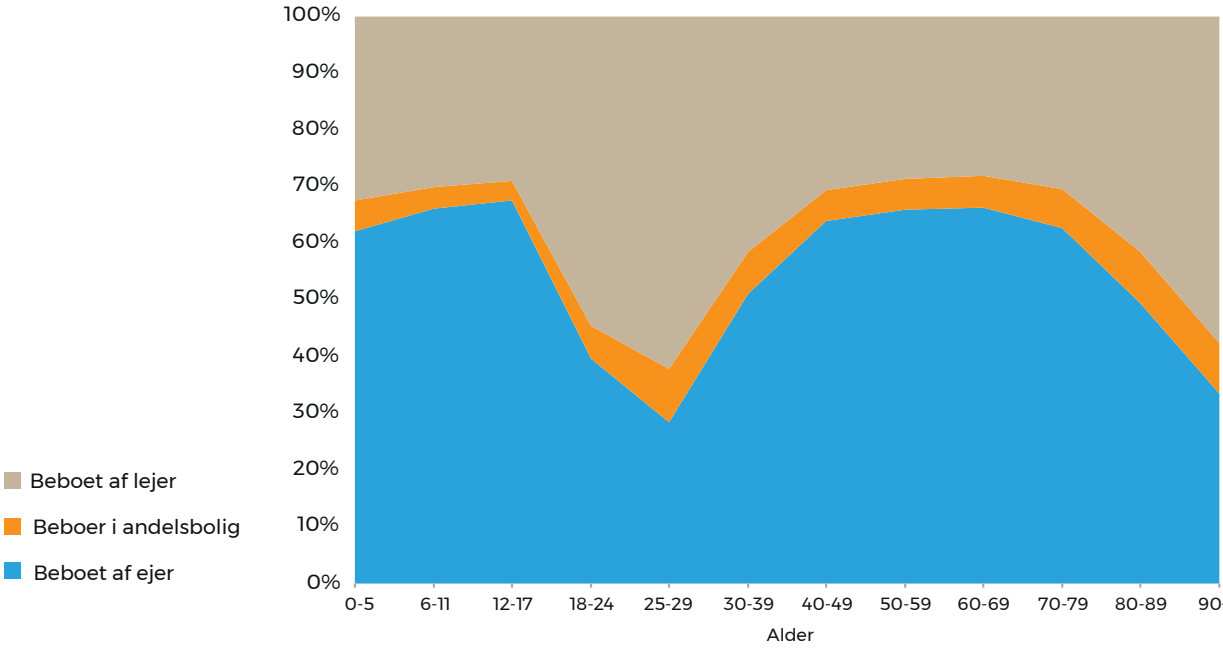
hus. Det gælder for befolkningen som helhed, men der er naturligvis lokale forskelle. Andelen af ejerboliger er lav i København og Aarhus, hvor boligmarkedet er domineret af udlejning og andelsboliger. Derimod er ejerboligandelen høj i forstadskommuner som Egedal eller Skanderborg, samt i landkommuner som Tønder. Disse kommuner har også en høj andel af parcelhuse.

I vores voksne liv kulminerer ejerboligandelen, når vi er mellem 60 og 69 år. Her lå den på godt 66 pct. i 2023. Når vi bliver ældre, aftager andelen af personer, der bor i en ejerbolig gradvist. Og når vi flytter som ældre, sker det i stigende grad til en udlejningsbolig. Denne proces går dog langsomt. I aldersintervallet fra 80 til 89 år er der stadig 49 pct., der bor i en ejerbolig. Det er stort set samme andel, som gælder for de 30-39-årige.

Stort og lille 'generationstyveri'

Med boligejerskab følger også en vis formue. Denne varierer selvsagt kraftigt alt efter boligens geografiske beliggenhed. Enhver ved, at der er forskel på de værdistigninger, man har kunnet høste i en ejerlejlighed på Frederiksberg sammenholdt med et enfamiliehus i Naksø. For de ældre, der bor i ejerboliger i kommuner som København, Frederiksberg og Gentofte, er boligformuen til gengæld stor, fordi de ældre typisk har boet mange år i boligen. På et tidspunkt hørte vi derfor en diskussion i medierne om, at de ældres boligformuer skulle repræsentere et 'generationstyveri'. Bor man i en landkommune, er der imidlertid tale om et ret beskedent tyveri – det kan vist nærmest betegnes som et mindre rapseri.

FIGUR 3  
Beboerne i den danske boligmasse, fordelt på alder og på ejerboliger, andelsboliger og udlejningsboliger i 2023



Anm.: Kilde Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel BOL201

I figur 4 er vist værdien af de ældres helårsbolig i de kommuner, hvor formuen er lavest og højest. I begge kommunegrupper er der vist det nederste kvartil, det vil sige, at 25 pct. af kommunens boliger værdimæssigt ligger under den anførte værdi. Det øverste kvartil er også vist. Det betyder, at 25 pct. af boligerne er dyrere end det anførte tal. I Lolland kommune er 25 pct. af de ældres boliger altså mindre værd end 395.000 kr. I Gentofte var 25 pct. af de ældres boliger mere værd end 5.800.000 kr.

Tallene i figur 4 er baseret på de offentlige vurderinger, men opskrevet med en faktor, der skal tage højde for forskellen mellem vurderingen og de faktiske salgspriser. Denne faktor tager også højde for geografi.

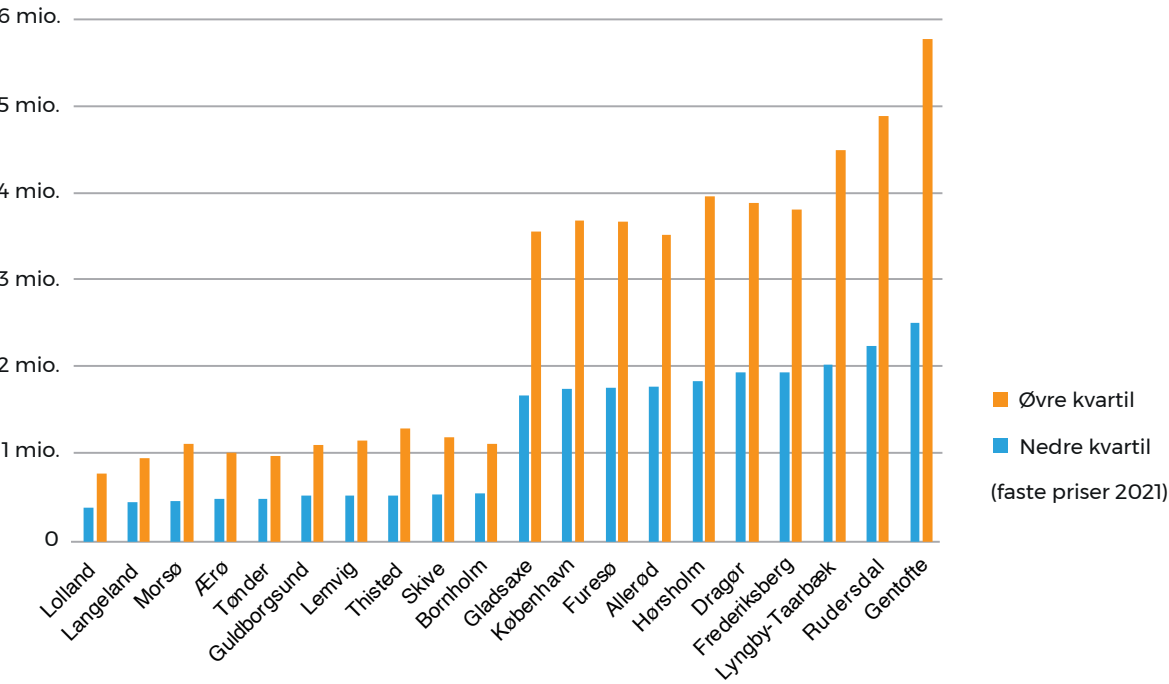
Ser man alene på de rigeste kommuner i Danmark, er der formuemæssigt stor ulighed mellem aldersgrupperne. Den samme ulighed findes mellem lejere og ejere i disse kommuner. Der er dog også en betydelig ulighed mellem de midaldrende og de ældre aldersgrupper på tværs af kommunerne. I figur 5 er der anført tal for nettoformuen – både boligformue såvel som finansiel formue og pensionsformue – for forskellige aldersklasser i udvalgte kommuner. Der er valgt nogle af landets mest privilegerede kommuner samt en række landkommuner og en bykommune med udfordringer. Tallene i denne figur omfatter både ejere og lejere.

Af figur 5 fremgår det, at generationstyveriet på boligmarkedet er et falsk narrativ, når man medtager landkommunerne. Set fra deres perspektiv ligger uligheden mere mellem by og land. Det kan opsummeres sådan, at de ældre er en sammensat gruppe. Der kan ikke generaliseres, men derimod må man tage højde for de betydelige lokale forskelle mellem de ældre, alt efter hvor de bor i landet. Af tallene for Brøndby fremgår det, at det ikke kun er landkommunerne, der har ældre med lav formue. Er man lejer, og især lejer i den almene sektor, som i høj grad er tilfældet i Brøndby, finder man en betydelig ulighed.



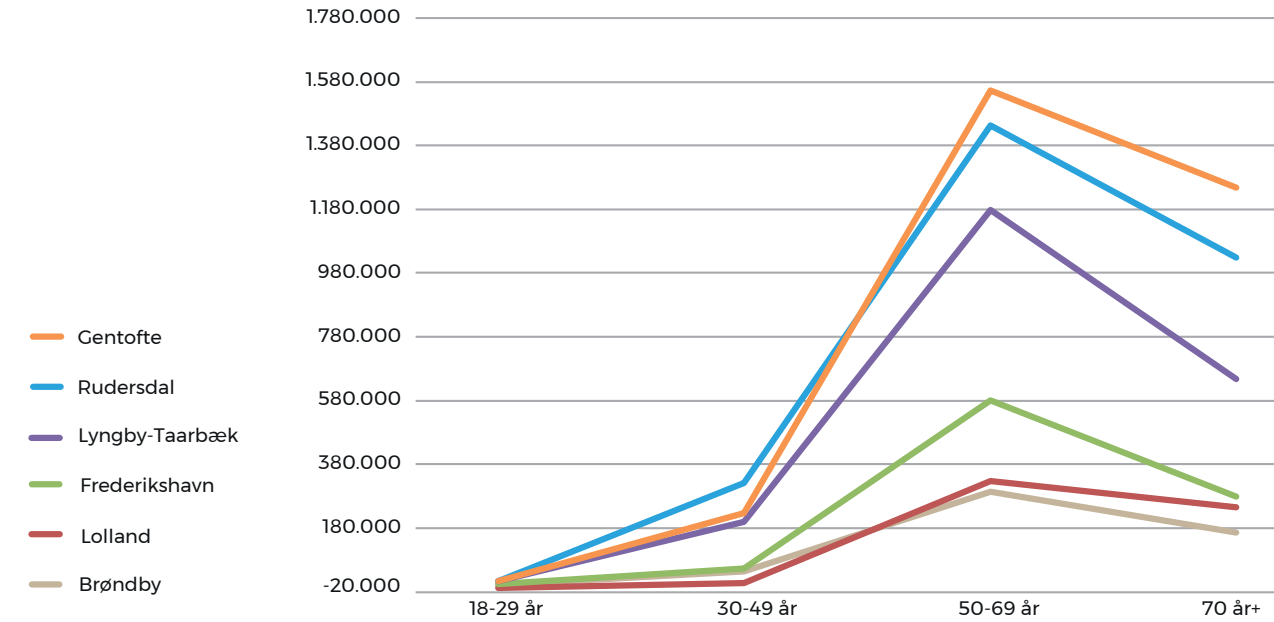
Ribe Kloster, hvor der er indrettet ældreboliger.  
Foto: Jens Christian Top/Ritzau Scanpix

**FIGUR 4**  
Værdien af helårsbolig (ejerbolig) for personer fyldt 70 år i de ti kommuner med laveste og højeste værdi i 2022. Opgjort i 2021 prisniveau.



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel FORMUE12. Tabellen medtager kun data for de personer, der ejer fast ejendom

**FIGUR 5**  
Nettoformue for personer, nedre kvartil 2022, i udvalgte kommuner. Opgjort i 2021 prisniveau.



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel FORMUE12



De ældres boliger

De ældres foretrukne boliger er parcelhusene. 47 pct. af danskere, der er fyldt 70 år, bor i parcelhus. Som nr. to ligger etageboliger med 29 pct. efterfulgt af rækkehuse med 21 pct. Fritidshuse indtager fjerdepladsen med 2 pct. Enfamiliehuse (parcelhuse + rækkehuse) huser således 68 pct. af de ældre.

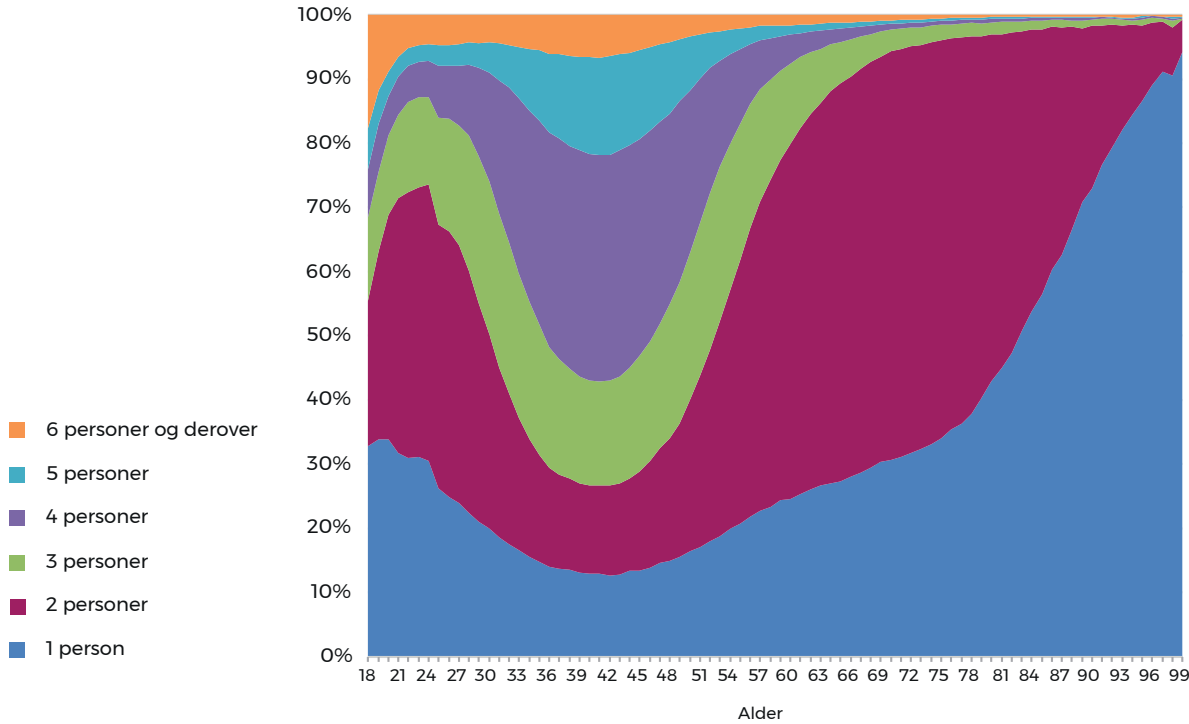
Når de ældre i stor udstrækning bor i enfamiliehuse, indebærer det også, at de i høj grad har rigtig meget plads omkring sig. De er blevet i boligen, efter at børnene er flyttet, og efter at parforholdet er endt, måske er ægtefællen gået bort. Når vi er 40 år, er der færrest af os, der bor alene, men derefter begynder andelen at stige. I dag bor mange midaldrende således alene – en tendens, der er taget kraftigt til de sidste årtier. Når vi bliver 75 år, stiger andelen af enlige kraftigt.

I diskussionen om de ældres boligforhold er dette et af de forhold, der ofte drages frem: At ældre sidder alene tilbage i store huse, der måske ikke er specielt ældreegnede. Man hører ofte, at det ville være en stor fordel, hvis de ældre kunne flytte til mindre og mere ældreegnede

boliger. På den måde kunne der også komme mere gang i flyttekæderne til fordel for de yngre generationer. Her glemmer man, at mange ældre bor i landkommuner, hvor der ikke er stor efterspørgsel efter den slags boliger fra de yngre generationer. Det er imidlertid en kendsgerning, at der i disse kommuner er mange ældre, herunder enlige ældre i store boliger. Spørgsmålet er så, om de ældre selv ønsker at flytte. Svaret er nok stærkt afhængigt af alder og helbredssituation, men vi ved, at de fleste ældre overordnet set gerne vil blive i deres egen bolig.

” Når vi er 40 år, er der færrest af os, der bor alene, men derefter begynder andelen at stige

FIGUR 6  
Husholdningernes fordeling på antal personer samt alder i 2024.



Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel FAM122N





## For mange og for store boliger

Problemet med, at én eller to personer sidder tilbage i store boliger, er karakteristisk for mange landdistrikter i Europa. Det er områder, hvor der også ofte er mange tomme boliger, og hvor boligpriserne stagnerer eller direkte falder. Hvor vi tidligere fokuserede på, at der var mangel på boliger, og at de var for små, er opmærksomheden nu rettet mod for mange og for store boliger. Disse to typer af problemer gør sig gældende i mange lande i Europa. Det har fået EU's statistikkontor, Eurostat, til at opgøre antallet af sådanne 'for store' boliger, kendt som 'under-occupied dwellings'. Der er ingen simpel løsning på problemet, for den slags boliger vil være vanskelige at sælge. Derfor kan en flytning til en mere hensigtsmæssig boligtype ikke finansieres af boligsalget.

Man regner med, at én ud af seks borgere i EU bor under for trange forhold – man bruger udtrykket, at boligerne er 'overcrowded'. Til gengæld bor en tredjedel af EU-borgerne i boliger, der er blevet for store for dem. De betegnes således som 'under-occupied'. Andelen af borgere i den slags boliger er højest i Irland og på Cypren – i begge lande ligger den på omkring 70 pct. I Skandinavien ligger både Norge og Danmark relativt højt over EU-gennemsnittet. Eurostats definition af 'under-occupied' er dog noget firkantet, da den indebærer, at to voksne, der har mere end to værelser til rådighed, bor i en 'under-occupied' bolig. Det vil mange danskere nok finde overdrevent. I stedet vil man nok betragte en sådan større bolig som et tegn på velstand. Et ekstra værelse kan jo altid bruges som arbejds- eller hobbyrum eller som gæsteværelse, når børnebørnene kommer på besøg.

Ser man på aldersgruppen 80-89 år, var der i 2023 47.200 ældre i Danmark, der boede alene i en bolig på mindst 4 værelser. For aldersklasserne over 90 år gjaldt det for 9.700.

Det kan være skævt kun at se enlige ældre i store boliger som problemet. At bo i en lille lejlighed på 3. sal midt inde i København kan være dybt problematisk for den ældre, hvis man ikke kan gå uden gangstativ, og hvis der ikke er en elevator. Samtidig kan et parcelhus i ét plan være særdeles ældrevenligt, hvis der er gennemført en række tilpasninger. Det kunne f.eks. være at erstatte karbad med bruseniche, at fjerne alle løse ledninger og sikre dem i kabelbakker, bedre lys især på badeværelset og lignende, der ikke koster alverden.

### Vi kan ikke bygge os ud af problemerne

Hvert år stiger antallet af borgere, der er fyldt 65 år, med ca. 18.000. Stigningen har som tidligere nævnt været i gang længe. Den var størst omkring 2010-2015, hvor den nåede op på 34.000 i 2012. Selv om vi i dag er begyndt at bygge boliger, der er målrettet de ældre i form af 'seniorboliger' til personer over 55 år samt seniorbofællesskaber, så forslår denne byggeaktivitet som en skrædder et vist sted i forhold til den massive omvæltning, der er sket i vores befolknings aldersstruktur.

Så hvad er løsningen på de boligmæssige udfordringer for de ældre? Mange peger på, at vi i stedet for at bygge boliger specifikt til ældre, skal opføre dem i et fleksibelt design, der er velegnet til borgeren i alle livets faser. Dette passer også perfekt sammen med, at mange ældre ønsker at blive, hvor de nu engang er.

I Danmark er private bygherrer begyndt at opføre seniorboliger, der er målrettet de mere ressourcestærke ældre. I udlandet sker det i endnu større grad. Her i Magasinet har vi tidligere beskrevet de ældresamfund, der i årtier er vokset frem i de amerikanske solskinsstater. Disse boliger, der som regel er enfamiliehuse, er målrettede den amerikanske middelklasse. I UK har vi set boliger beregnet til de ældre, der tilhører landets overklasse. Det kan være ejerboliger eller lejeboliger, hvor der følger en række services med boligen. Et eksempel er Riverstone i London, hvor huslejen for de mindste lejligheder starter ved 3.140 pund om måneden, hvortil kommer en afgift på 1.388 pund, i alt 4.528 pund eller 39.400 kr. pr. måned.

Man må imidlertid erkende, at det meste nybyggeri af boliger i dag sker ved, at private investorer opfører udlejningsboliger, der i høj grad består af større boliger. Boliger, som hverken geografisk eller økonomisk er et perfekt match med en stor del af vores ældrebefolkning. Også selv om de er markant billigere end det, der er beregnet til den engelske overklasse. For en pensionist i Nakskov, Tønder eller Frederikshavn er nybyggede udlejningsboliger ved havnefronten i Aalborg, Aarhus eller København ikke et alternativ. Det er hverken realistisk eller ønskeligt for de ældre. I stedet må de eksisterende boliger gøres mere ældreegnede. Her er mulighederne til gengæld mange (se næste afsnit). Så måske kan vi ikke bygge os ud af problemerne, men i stedet renovere os ud af dem.

Man skal dog passe på med at problematisere de ældres boligforhold over én kam. De ældre udgør en meget sammensat gruppe, og der er mange ressourcestærke ældre, der både har orden i økonomien og et godt helbred.

Mange peger på, at vi i stedet for at bygge boliger specifikt til ældre, skal opføre dem i et fleksibelt design, der er velegnet til borgeren i alle livets faser

Der er brug for en flerstrengt strategi, der tager højde for forskelle i økonomi, helbred og bopælskommune

### Boligen kan indrettes ældrevenligt

Tilpasningen af den eksisterende bolig er næppe nødvendig for de fleste, så længe man aldersmæssigt er 65-70 år, selvom helbredet kan variere en del fra person til person. I takt med at man bliver ældre, kan det imidlertid være hensigtsmæssigt at ændre på boligens indretning, så det bliver lettere at komme rundt, og så man undgår faldulykker.

Det kan f.eks. ske ved

- at installere en trappelift i et hus med to etager

- at erstatte et badekar med en bruseniche

- at få installeret en bedre belysning

- at etablere højskabe i køkkenet frem for hylder og skuffer, så man undgår at skulle bukke sig

- at fjerne løse tæpper og ledninger. Tæpper kan fastgøres, og ledninger kan lægges i kabelbakker

- udvide smalle dørkarme, så man kan komme fra et sted til et andet med en rollator

Når bevægelighed og syn bliver udfordret, er det generelt en fordel at lukke mere lys ind i boligen og skille sig af med overflødige møbler, så man lettere kan komme rundt. Og hvis det aldrende 1970'er badeværelse med badekar og brune fliser bliver skiftet ud med et moderne med bruseniche, er huset også lettere at sælge. Det hjælper også, at rummene kommer til at virke større, når der er tyndet ud i møblerne. Her kan de forholdsvis beskedne udgifter til forbedringer blive en fordel for sælgeren.

Endelig kan man spørge en gartner til råds om at få omlagt haven, så den bliver mindre arbejdskrævende.

### Nye muligheder med afsæt i de gamle boliger

For nogen bliver ensomheden et problem, f.eks. når ens partner er gået bort. Og er der 500 meter til den nærmeste nabo, er det måske tryggere at bo i en større bebyggelse sammen med andre. I landdistrikterne kan økonomien i ejendommene ikke nødvendigvis bære en renovering, der går ud over den simple 'ældrerenovring'. Hvis huset skal løftes til en højere energistandard gennem udskiftning af vinduer og døre, isoleringsarbejder og ny varmekilde, er det på mange måder mere rationelt at indrette de eksisterende ældre ejendomme, så de rummer flere selvstændige boliger. Vi kender konceptet fra dobbelthuse. Har man de rette ejendomme, vil de måske kunne indrettes til mere end to selvstændige boliger.

De nyindrettede boliger kunne være almene boliger. I dag behøver almene boliger ikke nødvendigvis at være nybyggede. I landkommuner med et faldende befolkningsstal bør man være forsigtig med at opføre nybyggeri, der kan stå i 100 år eller mere. F.eks. vil antallet af borgere i Lollands kommune, der er fyldt 70 år, kulminere i 2039, altså om 15 år. Lolland er langt fra alene om at se denne vending. I Tønder kommune indtræder den i 2043, og på Ærø sker skiftet i det samlede antal ældre i 2046. Dette taler for løsninger, der er billigere, og som efterlader et mindre klimaaftryk.

I en række mindre provinsbyer kan man opleve butiksdød og tomme lokaler. For de ældre borgere, der har brug for en mere centralt beliggende bolig kunne de tomme butikslokaler måske indrettes til at attraktive boliger, hvor man er tættere på indkøb, læge, busforbindelser med mere? For bylivet ville nye butikker nok være løsningen, hvis man vil have mere liv i gadebilledet. Men hvis det ikke er en realistisk mulighed, må boliger være det bedste alternativ.

### Flerstrengt strategi

Fordi de ældre er en så sammensat gruppe, er der ikke nogen enkelt og ensartet løsning. I stedet er der brug for en flerstrengt strategi, der tager højde for forskelle i økonomi, helbred og bopælskommune. En ting synes dog sikker: For de fleste ældre bliver deres bolig i de næste år de boliger, der allerede er opført. ■



# Samfundskontrakten er brudt

De svageste ældre bliver sorteper, når politikerne begår løftebrud, mener vicedirektør i Ældre Sagen, Michael Teit Nielsen. Han henviser til Velfærdsaftalen fra 2006 og den store mangel på pleje-hjemspladser, som han kalder et fatalt svigt fra politikernes side

Af Per B. Jensen

**Svaret kommer prompte** og velovervejet. Som om han har fået stillet spørgsmålet før, hvad man heller ikke kan udelukke, når man tager hans position som vicedirektør i Ældre Sagen i betragtning.

— NEJ. Jeg synes IKKE, at de svageste grupper af ældre bliver behandlet ordentligt i dag. Og det svar begrundet jeg med en kølig økonomisk analyse, der tager udgangspunkt i Velfærdsaftalen fra 2006, der blev indgået mellem den daværende VK-regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

Michael Teit Nielsen har ansvaret for strategi og udvikling i Ældre Sagen, der har vokset sig imponerende stor og tæller i dag ca. 990.000 medlemmer. 40 pct. af danskere over 50 år er medlemmer og sætter vi barren op til dem over 70 år, er det to ud af tre!

— Jeg plejer at sige, at kun Skat kan prale med at have en større markedsandel. Og det lever vi med.

Og med det voksende antal medlemmer følger også en betydelig politisk indflydelse på Christiansborg og i landets kommuner. Velunderrettede kilder på borgen vil vide, at der IKKE bliver forberedt og vedtaget politik på ældreområdet, UDEN at Ældre Sagen er blevet hørt – heller ikke når det drejer sig om detailreguleringen af det store område, som tilrettelægges af embedsmændene i Ældreministeriet og andre ministerier.

Tilbage til spørgsmålet om den mangel på ordentlighed, som Folketingets partier ifølge vicedirektøren udviser over for den temmelig store gruppe af danskere over 65 år, svarende til hver femte dansker.

## En samfundskontrakt

— Velfærdsaftalen fra 2006 opfatter jeg – og mange andre – som en samfundskontrakt, der dengang blev indgået, fordi udsigten for samfundsøkonomien på det tidspunkt var anstrengt og risikerede at bryde sammen, hvis ikke der blev gjort noget. Derfor husker jeg det som et histo-

risk øjeblik, da politikerne med finansminister Thor Petersen i spidsen flankeret af bl.a. Bendt Bendtsen og Marianne Jelved tonede frem på TV-skærmen og med stolthed i stemmerne erklærede, at nu havde de reddet dansk økonomi.

Baggrunden for aftalen dengang var, at den aldersmæssige fordeling af danskerne var ved at ændre sig, så der blev flere ældre på grund af, at vi levede længere, lige som nogle store efterkrigsårgange stod for at skulle gå på pension. For fortsat at have råd til folkepension, ældrepleje m.m. blev det aftalt at hæve aldersgrænserne for folkepensionen og efterlønnen i takt med, at danskernes levetid blev øget.

— Og så sagde man: Det er selvfølgelig ikke sjovt for danskerne at skulle arbejde et par år mere, end de havde forventet. Til gengæld løser denne aftale de statsfinansielle problemer, der venter forude, så vi får råd til at fortsætte med det sundhedsvæsen og den ældrepleje, vi har i dag. Det var reelt politikernes budskab dengang, siger Michael Teit Nielsen, der kalder det en god aftale, der dengang blev indgået.

”Løftet om, at vi kan bevare det gode system, hvis vi arbejder lidt mere, er ikke holdt



NEJ. Jeg synes IKKE, at de svageste grupper af ældre bliver behandlet ordentligt i dag, siger Michael Teit Nielsen. Foto: Peter M. Madsen.

## Gevinst, der ikke når de ældre

— Den første del af aftalen: 'Arbejd længere, så lover vi jer uændret velfærd' har politikerne levet op til. Men hvor det oprindeligt var aftalt, at den trinvise stigning i pensionsalderen først skulle finde sted i 2024, begynder man allerede i slutningen af 2010'erne at hæve folkepensionsalderen fra 65 til 65½ år og i de efterfølgende år i små nøk fra 65 ½ år til 66. Og fra 66½ år til 67. At man ikke længere kan opnå folkepension, før man er fyldt 67, betyder flere penge i statskassen – og det er ikke småpenge, vi taler om. Alene i år får finansministeren en ekstra økonomisk gevinst i størrelsesordenen 24 mia. kr. ved, at danskerne trækker sig senere tilbage fra arbejdslivet. — Så vi, der var og er på arbejdsmarkedet, arbejder længere, tjener flere penge og betaler mere i skat. Men er de ekstra midler så blevet brugt til ældrepleje og sundhedsvæsen, forebyggelse m.m., sådan som det var forudsat i Velfærdsforliget? Nej, det er de ikke. I stedet har vi set en uskøn haneekamp mellem kommunerne og regering om, hvordan og hvor meget de hver især kan lægge beslag på af de ekstra midler. Imens kan vi andre stå på sidelinjen og se til. I stedet for få løst problemerne. Og de er jo ikke blevet mindre i den forløbne tid. Og så længe det spil fortsætter, vil jeg have lov til at sige, at politikerne – både

dem på Christiansborg og ude i kommunalbestyrelserne – ikke er deres ansvar bevidst. Og det går altså ud over de svækkede ældre, der mangler hjemmehjælp, en plads på et plejehjem eller en værdig behandling i sundhedsvæsenet.

Løftet om, at vi kan bevare det gode system, hvis vi arbejder lidt mere, er ikke holdt. Vi arbejder ved den søde grød mere, men ældreplejen er blevet offer for besparelser. Folk er ved at miste tilliden. Det kan vi også se i meningsundersøgelserne, hvor 80 pct. af de adspurgte siger, at de ikke har tillid til, at der er en ældrepleje, når de skal gå på pension! Det er virkelig bekymrende tal – og burde nok tages lidt mere alvorligt af politikerne, end de tilsyneladende gør!

*Er det ikke en hård kritik af politikerne, der jo i sagens natur er tvunget til at prioritere, når der nu en gang ikke er ressourcer nok til at imødekomme alle velfærdssamfundets behov?*

— Jeg medgiver, at der er nogle lovbundne udgifter, som kommunerne er forpligtede til at afholde. Det gælder især på det store sociale område som f.eks. børn med psykiske problemer eller handicap. Der er også noget, der hedder

minimumsnormeringer på institutionsområdet. Men den slags regler, hvor kommunerne SKAL levere, er der ingen af på ældreområdet. Det betyder, at hver gang det strammer til i kommunekassen og der skal spares, er det ældreplejen, der må holde for. Så oplever vi, at kommunalpolitikkerne svinger sparekniven over ældreområdetets budget, for ellers hænger økonomien ikke sammen. Resultatet er billedligt talt, at hvor der før skulle bruges 6 minutter til at give fru Olsen støttestrømper på, bliver der kun råd til 4 minutter!! Det hele bliver presset nedad – og det er de svage ældre og SOSU-personalet, det går ud over.

Mangel på plejehjemspladser

Et andet stort problem, der ifølge Michael Teit Nielsen også gør det berettiget at tale om et svigt over for de ældre, er manglen på plejehjemspladser. I dag er der ca. 40.000 ældre, der bor i en plejebolig. Det er stort set det samme tal, man opererede med for 20 år siden! Og det på trods af at der i den mellemliggende periode er blevet MANGE MANGE flere ældre. Og nu bliver vicedirektøren igen skarp i sine formuleringer:

— Der er tale om et fatalt svigt fra politikernes side. Der er slet ikke plejeboliger nok. I dag er det sådan, at 80 pct. af dem, der bor på et plejehjem eller på plejecenter har en eller anden form for nedsættelse af de kognitive evner. Det kan f.eks. være demens. Der er tale om tungt belastede beboere, der har mange diagnoser og bruger meget medicin. Nogle af dem bliver endda ofte indlagt. Forestilningen om, at der er tale om alderdomshjem med en masse aktiviteter, hygge og samvær kan man godt afskrive, siger vicedirektøren.

Han efterlyser et politisk initiativ, der kan sørge for, at der bliver bygget flere plejeboliger.

— Vi har flere gange opfordret til, at der bliver taget fat på problemet, uden at der er sket noget. Efter vores opfattelse burde Kommunernes Landsforening, Social-, Bolig- og Ældreministeriet sammen med Ældre Sagen og andre interessenter, f.eks. pensionskasserne sætte sig sammen omkring bordet og finde frem til nogle konstruktive løsninger. Skal der stilles lavere kapitalkrav til kommunerne? Er det regeringens model med lokalplejehjem, der skal i spil, eller skal nye aktører og private institutioner/investorer bringes på banen? Vi er åbne over for alle gode løsninger. Bare der sker noget – og bare det sker hurtigt, anfører vicedirektøren, som nævner, at Ældre Sagen flere gange har presset på overfor regeringen – uden resultat.

Den sociale profil

Hvor meget er I optaget af de ældres boligforhold i forhold til andre områder?

— Nu har jeg lige nævnt, at vi ønsker, at der bliver bygget mange flere plejeboliger. Men generelt er det den sociale profil, der er afgørende for os. Det betyder, at dem, vi virkelig kæmper for med næb og kløer, er de pensionister, der har en lav indkomst. Dem med et dårligt helbred. Dem, der har problemer med digitaliseringen og derfor bliver efterladt på perronen i det moderne samfund. Dem, som

Der er tale om et fatalt svigt fra politikernes side. Der er slet ikke plejeboliger nok

Ældre Sagen udgav i 2021 pjecen 'Ældre Sagens Guide til Seniorbofællesskaber' med gode råd til dem, der overvejer at bo alternativt i deres sene alder.



FAKTA

MANGE AKTIVITETER, STOR FRIVILLIG LOKAL INDSATS

Ældre Sagen blev stiftet i oktober 1986 og voksede sig hurtigt stor med 100.000 medlemmer efter det første år. De 990.000, som i dag er medlemmer, bliver betjent af 160 ansatte, der alle arbejder i sekretariatet på Snorresgade 17-19, København S. Dertil kommer fem foreningskonsulenter, som bistår de 215 lokalforeninger, der er fordelt på hele landet. De drives først og fremmest på frivillig basis og ikke mindst af lokalformændene, som ofte arbejder ulønnet 30-40 timer om ugen!

Organisationen dækker mange aktiviteter og kalder sig selv unik, når det gælder den vifte af tilbud, som henvender sig til både medlemmer og andre, der har behov for at vide nogle om forholdene på ældreområdet. Selv beskriver Ældre Sagen sit virkefelt på følgende måde:

Politisk indflydelsesfaktor, videnbank, tilbudsforening, social humanitær forening med besøgsvenner, vågetjeneste og demensaflastning, IT-kursusudbyder, kulturinstitution med over 110.000 årlige tilbudsarrangementer fra motion til sprogkurser og rådgivning, der omfatter ca. 50.000 timer, hvor alle kan tage kontakt til organisationen.

ÆLDRE SAGEN KÆMPER I ØJEBLIKKET FOR TRE MÆRKESAGER:

1) at få indhentet det efterslæb på folkepensionen, som pensionisterne i dag oplever, fordi pensionerne bliver reguleret bagud med 2 års forsinkelse. I en tid med store prisstigninger og høj inflation bliver pensionisterne derfor ramt ekstra hårdt. Dertil kommer, at regeringen i forbindelse med afskaffelsen af Store Bededag har opsagt den nuværende regulering, som ellers ville sikre dem en regulering på 0,45 pct. svarende til den, der gælder for almindelige lønmodtagere.

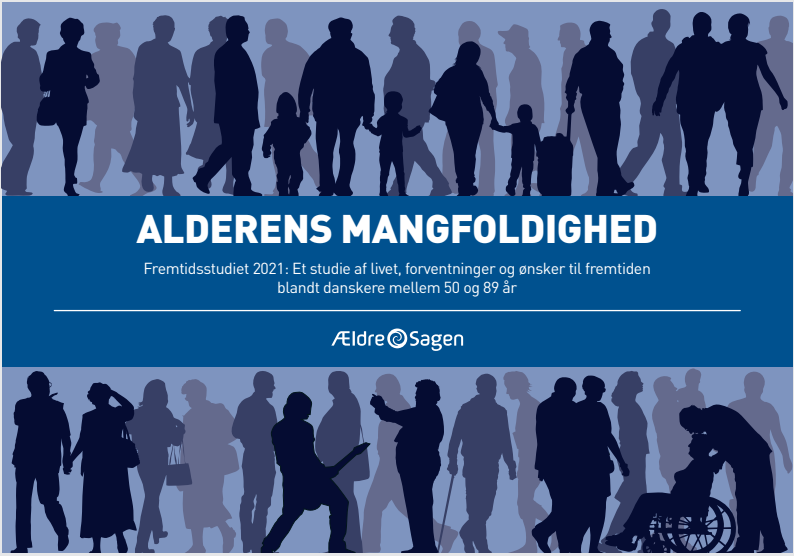
2) Ældrereformen, som netop er blevet vedtaget i Folketinget af et bredt flertal. Som udgangspunkt mener Ældre Sagen, at der er gode takter i reformen, som giver mere selvbestemmelse ude i kommunerne, hvor SOSU-personalet sammen med de ældre nu skal planlægge, hvordan hjælpen til den enkelte kan finde sted fra dag til dag. Det man kalder helhedspleje med selvstyrende teams. Men organisationen er også skeptisk over for, om kommunerne vil leve op til de overordnede intentioner, der er udstukket i reformen. Her henviser man bl.a. til, at kommunerne i forvejen har haft muligheder for at gennemføre helhedsplejen, inden reformen blev en realitet – noget, man har forsømt.

3) Sundhedsreformen, som regeringen også har varslet, og hvor Ældre Sagen har haft gang i en taskforce, der er kommet med en række anbefalinger til fremtidens sundhedsvæsen.

SÅDAN VIL DE ÆLDRE HELST BO

I et fremtidsstudie 'Alderens mangfoldighed', hvor Ældre Sagen har spurgt ind til de 50-89-åriges livssituation, deres ønsker, drømme og behov, fremgår det, at de ældre er så glade for deres bolig, at langt de fleste foretrækker at blive boende så lang tid som overhovedet muligt.

- To ud af tre (64 pct.) af de 50-89-årige har boet i deres nuværende bolig mere end 10 år
- Andelen, der bor alene, er faldet med 13 procentpoint siden 2010. Det er især de ældste aldersgrupper, der bor alene
- Af dem, der ikke bor sammen med en ægtefælle eller samlever, er 21 pct. i et fast forhold, hvor de bor hver for sig. I 2015 var andelen 15 pct.
- Tre ud af fem (61 pct.) foretrækker som ældre, forudsat nogenlunde uændret helbred, at blive boende i den nuværende bolig



I publikationen 'Alderens mangfoldighed' har Ældre Sagen kortlagt de ældres liv og ønsker til fremtiden.



har problemer af lidt tungere karakter, end andre. Der er nogle, der ringer til os og vil have os til at gøre noget ved et bestemt problem – eller noget mere generelt som f.eks. at de som pensionister synes, at de betaler for meget i skat! Men vi er nødt til at vælge vores kampe med omhu – og derfor kommer den sociale profil som oftest i højsædet i vores bestræbelserne på at tilgodese de ensomme, dem, der har demens, lav indkomst osv.

— Det betyder så også, at et mere generisk og individuelt emne som ens boligforhold ikke rangerer så højt som de områder, jeg nævnte før, demens, ensomhed, lavindkomstproblemer. Også selv om boligspørgsmålet kan være ret så udfordrende for den enkelte.

*Men kan man ikke argumentere for, at ældre, der bor i gamle utidssvarende boliger og gerne vil flytte til noget mere bekvemt, udgør et større socialt problem?*

### Guide til bofællesskaber

— Jo, det kan man godt. Men vi kan altså ikke dække hele paletten. Vi er nødt til at prioritere. Men det betyder ikke at vi ikke gør noget på boligområdet. For et par år siden udsendte vi en slags håndbog 'Ældre Sagens guide til seniorbofællesskaber', der samler en række ideer og forslag til, hvad man kan gøre, hvis man går med overvejelser om at flytte i et bofællesskab sammen med andre ældre. Hvad er der af muligheder? Vi sendte den ud til vores lokalafdelinger med det sigte, at medlemmerne her kunne tage emnet op i lokalforeningen eller præsentere den for andre interessenter i lokalområdet som f.eks. de lokale boligforeninger.

*Hvad siger I til den udvikling, man har set i f.eks. England og USA, hvor private investorer opfører store boligkomplekser beregnet til ældre og seniorer, der har brug for overskuelige boliger, hvortil der er knyttet forskellige servicefaciliteter?*

— Fint nok for dem, der har råd til det. Der er ikke tvivl om, at der nok skal være et marked for dem, der er ressourcestærke og kan betale en høj boligudgift. Men jeg vender igen tilbage til vores sociale profil. For dem, der ikke har velpolstrede pensionsordninger må der være nogle alternative fællesskabsløsninger. Deres behov kunne måske blive tilgodeset i den almene boligsektor, hvor man også er begyndt at bygge mere utraditionelt med opgangsfællesskaber og den slags.

### Ingen 'rigtig' boligform

— Det er vigtigt at få sagt, at man ikke kan skære ældre over én kam. Den 'rigtige' boligform for alle eksisterer ikke. Nogle foretrækker eget hus med have, andre vil flytte ind til byen i en lejlighed for at mærke byens puls. Vi ER forskellige. Derfor skal der også være en bred vifte af boligformer, der kan opfylde de forskellige behov.

Michael Teit Nielsen henviser også til de tal, Ældre Sagen selv har regnet sig frem til over hvor mange, der ønsker at leve i et bofællesskab: 14 pct. af de ældre over 50 år har

dette ønske. Særlig dem sidst i 50'erne og først i 60'erne tænker i de baner. For de lidt ældre bevæger tallet sig nedad. Man bør dog huske, at der er tale om en meget lille del, der i dag bor i bofællesskaber. Ca. ½ pct. af danskere over 50 år, anfører vicedirektøren.

— Vi har sagt, at man gerne må tænke i to parametre: Tilgængelighed til gavn for de ældre og faciliteter i form af fælleslokaler, der er knyttet til det pågældende boligområde – altså fysiske muligheder for at være sammen med andre. Dermed bidrager man også til at bekæmpe ensomhed, når de kommer op i alderen. Og det viser sig jo desværre, at det er et vilkår for mange ældre, siger Michael Teit Nielsen, der nævner det gode samarbejde, Ældre Sagen har med Boligselskabernes Landsforening på dette område.

*Har I et billede af, om de ældre er tilfreds med at bo dér, hvor de bor. Eller om de måske ønsker at flytte til noget andet – noget mindre og mere tidssvarende?*

### Foretrækker at blive i eget hjem, men

— Vi satte faktisk et udvalgsarbejde i gang lige efter det 'gule' valg i 2015 – dengang vi for alvor begyndte at tale om Udkantsdanmark. Og det arbejde viste, at der er rigtig mange ældre, der bor ude i de tyndt befolkede områder. Og de er rigtig glade for at bo der. Men de har nogle udfordringer, der hænger sammen med den infrastruktur, der ofte er i disse områder. Eller rettere: Ikke er. Den kollektive trafik bliver stadig ringere og dyrere, der er butiksdød og bankfilialer, der lukker. Og hvis ikke du kan begå dig digitalt, er du på den. Der er tale om tunge problemer, hvis man bor derude – og det er der altså mange ældre, der gør. Vi vil gerne være med til at forbedre deres forhold – vi synes f.eks. at der skal være adgang til en ordentlig kollektiv trafik. Ellers bliver man hængt af. Der er noget, der hedder sammenhængskraft i Danmark og de, der bor derude, må ikke få fornemmelsen at, at de er andenrangsborgere.

” Lysten til at blive boende i eget hjem, så længe helbredet tillader det, er også gennemgående



Vicedirektør Michael Teit Nielsen har været ansat i Ældre Sagen siden 1995. Foto: Peter M. Madsen

Lysten til at blive boende i eget hjem, så længe helbredet tillader det, er også gennemgående i den publikation, Ældre Sagen udgav sidste år, med titlen 'Alderens mangfoldighed – Fremtidsstudiet 2021'. Her tegnes et billede af de ældres forventninger og ønsker til fremtiden, herunder også deres boligforhold (Se faktaboks).

— De fleste – 3 ud af 5 – vil gerne blive boende i deres nuværende bolig, forudsat at deres helbred tillader det. Og hvis de skal flytte, bliver det til noget mindre og en mere praktisk bolig. Folk kan som regel godt lide at blive boende dér, hvor de bor. Dertil kommer, at det er besværligt at flytte, og generationen over for det, man har boet i i mange år, er stor. Hvad skal vi gøre med alle vores ting. Og hensynet til børnene – og børnebørnene – spiller også ind. Det er rart at komme hjem til ens forældre/bedsteforældre.

### Svært at flytte

— Og hvis man endelig vil sælge, så oplever man ofte, at det kan være svært. Især, hvis man bor i de nævnte yderområder og forlanger en pris, der gør det muligt at flytte til noget andet og mindre. Kort efter, at jeg var blevet ansat i Ældre Sagen i 1997, lancerede politikere og myndigheder en kampagne, der hed 'Flyt i tide!!' Dengang var der nogle fremsynede mennesker, der fandt det uhensigtsmæssigt, at de ældre blev boende i parcelhuset alt for længe.

” Vi vil helst selv bestemme over vores liv – også når vi bliver ældre

På et tidspunkt kan man hverken passe hus eller have – magter det simpelthen ikke. I stedet skulle man i tide flytte til noget mindre og overlade huset til en yngre familie med børn. En meget sympatisk tanke, men den havde ingen gang på jord – kampagnen blev en fuser. Og lavede vi en tilsvarende kampagne i dag, ville vi med garanti opleve det samme. Det siger mig, at man skal passe på med at løfte pegefingre og agere socialingeniør. Vi vil helst selv bestemme over vores liv – også når vi bliver ældre.

### Boligens svar på en Iphone

Michael Teit Nielsen erkender problemet med den manglende mobilitet på boligmarkedet – og griber i fraværet af løsninger til håbet om, at der snart bliver opfundet en slags boligens svar på en Iphone eller Tesla – altså en moderne, fleksibel løsning baseret på boligmoduler, der kunne sættes i masseproduktion.

— Idéen skulle være at opføre nogle fleksible boliger, der kunne ændres i takt med, at behovene ændres. På den måde kunne man sikre, at den nuværende ejer kunne blive boende, når hun blev ældre. Og efterfølgende kunne boligen blive redesignet uden at blive revet ned. Det ville virkeligt være fremsynet og bæredygtigt. Så giv plads til det geni, der kan kombinere universelt design med aldersvenlighed og fleksibilitet i fremtidens bolig, lyder vicedirektørens drømme på dette område. ■



# Så har andelsboligen endelig fået sin egen prisstatistik

Af Marc Lund Andersen  
Boligøkonomisk Videncenter

**Andelsboligen blev til som** juridisk anerkendt boligform i 1887. Andelsboliger er derfor en meget ældre boligform end ejerlejligheder, der først blev en juridisk realitet i 1966. På trods af andelsboligens lange historik er boligformen ringe belyst rent statistisk. Før november 2023 var der ikke lanceret en officiel statistik for andelsboligernes prisudvikling. Derfor var det lidt af en milepæl, da Danmarks Statistik i november 2023 kunne lancere en officiel prisstatistik for andelsboliger. Arbejdet med tilvejebringelsen af statistikken startede mere end 10 år før.

Statistikken har gjort det klart, at andelsboliger har haft en stabil prisudvikling siden 2020. Det skal ses i lyset af Coronapandemien, inflationskrisen, de markante rentestigninger, krigen i Ukraine samt introduktionen af en lovændring (i Boligreguleringslovens §5, stk. 2) som nogle frygtede ville få konsekvenser for andelsboligpriserne. Sammenlignet med prisudviklingen for ejerlejligheder, huse og sommerhuse fremstår andelsboligers prisudvikling meget stabil.

På trods af at andelsboligen juridisk har eksisteret siden 1887, fandtes der ikke nogen officiel prisstatistik for andelsboliger, da Eurostat med henvisning til Kommissionens forordning (EU) nr. 93/2013 af 1. februar 2013 bad Danmarks Statistik (DST) om at opgøre et ejendomsprisindeks, som inkluderede andelsboliger.

## Udgør en begrænset del af boligmassen

Selvom andelsboligen reelt har eksisteret i over 100 år, må det fremhæves, at andelsboligen frem til 1970'erne udgjorde en meget lille del af boligmassen. To væsentlige politiske tiltag fik andelsboligmassen til at vokse i 80'erne, 90'erne og 00'erne.

I slutningen af 1970'erne indførtes den såkaldte tilbudspligt for private udlejere. Den betyder, at udlejere af private udlejningsejendomme ikke må videresælge ejendommen uden først at have tilbudt de eksisterende lejere at købeejendommen på samme vilkår ved at danne en andelsboligforening. Andelsboliger, der er stiftet på baggrund af tilbudspligten, udgør i dag ca. 60 pct. af den samlede andelsboligmasse.

Efter 10 års arbejde kunne Danmarks Statistik i november 2023 offentliggøre en officiel statistik for området. Den viser i øvrigt, at prisudviklingen for andelsboligerne har været meget stabil

I 1980 indførte man ordningen om støtte til nybyggede andelsboligforeninger. Støtteordningen eksisterede frem til 2004. Den indebar særlige krav til de støttede foreninger om bl.a. finansiering, som skulle ske med indeksbaserede lån. I dag udgør de støttede andelsboliger ca. 20 pct. af den samlede andelsboligmasse.

Antallet af nystiftede andelsboliger bremsede helt op mod slutningen af 00'erne i kølvandet på problemer med SWAP-lån og konkurstruede andelsboligforeninger. Siden 2010 er der næsten ikke stiftet nye andelsboligforeninger.

På trods af væksten i andelsboligmassen udgør andelsboliger i dag kun 7,5 pct. af den samlede boligmasse, hvilket måske har været årsagen til den manglende fokus på at etablere et prisindeks for denne type boliger.

Statistikken har gjort det klart, at andelsboliger har haft en stabil prisudvikling siden 2020



Andelsboligforening Haldansgade/Leifsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen

## Krav fra Eurostat

Da Eurostat i 2013 stillede krav om at få opstillet en andelsboligstatistik, stod Danmarks Statistik (DST) således med en udfordring. En sådan opgave er nemlig mere kompleks end en prisstatistik for ejerboliger.

Det viste sig, at der ikke fandtes et centralt register i Danmark, hvor handler med andelsboliger blev registreret i modsætning til, hvad der var tilfældet med ejerbolighandler, der registreres og tinglyses i Det Digitale Tinglysningsystem.

DST nedsatte derfor i 2013 en arbejdsgruppe, der bestod af et internt team i DST samt eksterne repræsentanter (se boks 1). Arbejdsgruppen skulle undersøge mulighederne for at indhente data til et prisindeks for andelsboliger og analysere de forskellige indeksmetoder, som man fandt egnet til formålet.

### BOKS 1

#### Eksterne repræsentanter i arbejdsgruppen:

- Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF)
- Dansk Ejendomsrådgiverforening
- Ejendom Danmark
- Boligsiden
- Copenhagen Business School (CBS)
- Boligøkonomisk Videncenter (BVC)



Arbejdsgruppen tog herefter fat på en lang møderække, hvor forskellige emner og problematikker blev diskuteret. Til at begynde med udsendte Danmarks Statistik frivillige spørgeskemaer til en lang række andelsboligforeninger og administratorer om handelspriser. Det gav imidlertid ikke en tilstrækkeligt omfattende og stabil mængde data, der kunne tilvejebringe et tilbagevendende prisindeks.

I stedet forsøgte man at få gjort det til et lovkrav for andelsboligforeninger at registrere handelspriser ét sted. Det lykkedes og fra 1. juli 2021 blev foreningerne pålagt at registrere handelspriser via hjemmesiden andelsboliginform.dk. Den kendte de fleste administratorer i forvejen, for i 2014 blev der i en anden sammenhæng indført et udvidet oplysningskrav til sælgere af andelsboligerne. Foreningerne skulle forud for salg af andelsboliger indberette en række informationer om andelsboligforeningen via det såkaldte 'nøgloplysnings-skema', som netop fandtes på andelsboliginform.

Med det nye lovkrav blev handelspriser med andelsboliger samlet ét sted, hvilket har gjort det muligt for DST at få tilstrækkelig med data, så der kunne konstrueres et troværdigt prisindeks.

Et troværdigt indeks med kritisk masse

Der er overordnet set to væsentlige udfordringer ved at etablere boligprisindeks. Det første problem er – som nævnt – at sikre en tilstrækkelig mængde af løbende og repræsentative data. Det andet problem er metoden, der anvendes til at beregne indeksets udvikling. Med de mange forskellige karakteristika og beliggenheder er boliger af natur 'heterogene'. Det betyder, at der ikke er tale om ensartet vare som sukker eller mælk, men mange forskellige boliger i form og udseende. Det gør det svært at etablere et pålideligt boligprisindeks, fordi de handlede boliger, som indeksene baserer sig på, er forskellige fra kvartal til kvartal. Derfor sammenligner man principielt pærer og bananer, når man holder priserne for en gruppe af handlede boliger op overfor en anden gruppe fra den forrige periode. Det findes der dog metoder, der kan korrigere for disse forhold.

Problemet kompliceres yderligere for andelsboliger. For købet af et andelsbevis giver ikke kun brugsret til den givne andelslejlighed. I princippet giver det også medejerskab til hele andelsboligforeningen og dens aktiver og passiver. Og selvom de fleste andelsboligforeningers primære aktiver er andelslejlighederne, kan foreningen også i nogle tilfælde rumme udlejningslejligheder, butiksljemål, parkeringspladser m.m.

Hedonisk regression

På grund af de nævnte forhold har Danmarks Statistik været nødt til at anvende en indeksmetode, der kaldes hedonisk regression. Efter denne metode beregnes indeksets udvikling på baggrund af et modificeret prisbegreb for de handlede andelsboliger i kombination med en lang række karakteristika for andelsboligerne. Dertil kommer de særlige forhold, der gør sig gældende for andelsboligforeningen (se boks 2). Det er i øvrigt første gang, at hedonisk regression anvendes i forbindelse med et tilbagevendende boligprisindeks i Danmark.

Det officielle prisindeks for andelsboliger findes i DST's Statistikbank og går tilbage til 2015. Frem til første halvår 2021 er det baseret på det skrøbelige datamateriale fra Danmarks Statistiks spørgeskemaundersøgelser, mens det fra 3. kvartal 2021 indeholder alle handelspriserne, der jvf. lovkravet indberettes af andelsboligforeningerne.

Prisindekset findes i Statistikbanken i tabel nummer EJ99. Samtidig offentliggør Danmarks Statistik også tal for hvilket værdiansættelsesprincip, der er anvendt for de solgte andelsboliger. Det kan man finde i tabel nr. EJEN99.

BOKS 2

Udvalgte variable der korrigeres for metodisk:

- Boligens areal
- Bygningens alder
- Foreningens alder
- Årlig andelsboligafgift
- Andelsboligforeningens værdiansættelsesprincip
- Renteswaps i foreningen
- Erhvervslejeindtægter
- Boliglejeindtægter
- Kommunen som andelsboligen er beliggende i

>  
Andelsboligforening  
Njalsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen





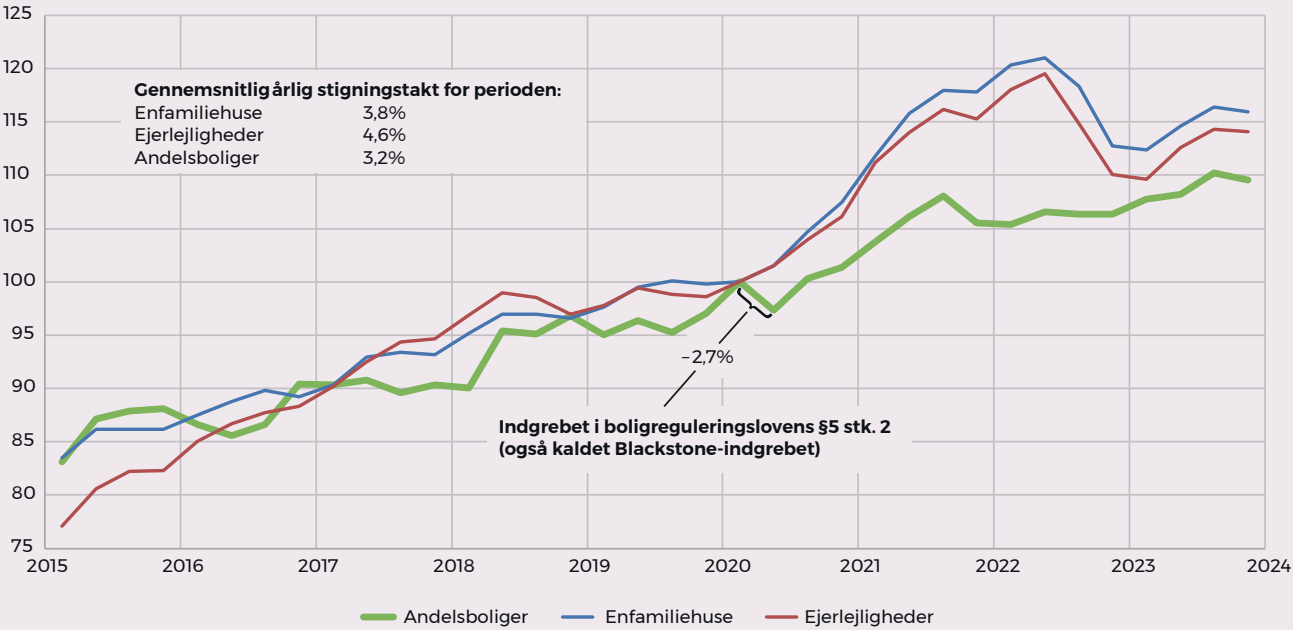
Jævn prisudvikling

I figur 1 sammenholdes prisudviklingen for andelsboliger med udviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Fra 1. kvartal 2015 til 4. kvartal 2023 er andelsboliger i gennemsnit steget med 3,2 pct. årligt. I samme periode er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget gennemsnitligt med hhv. 3,8 pct. og 4,6 pct. årligt. Andelsboligpriserne har således haft en lavere stigningstakt.

Som det ses af figur 1, er andelsboligpriserne steget mere jævnt end priserne for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Det gælder især for perioden fra 2020, hvor der var Corona. Som det fremgår er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget mere eksplosivt og i længere tid end andelsboliger for derefter at stoppe og falde med ca. 10 pct. fra starten 2022 af og frem mod årsskiftet foranlediget af markante rentestigninger. Andelsboligpriserne udviklede sig mindre eksplosivt og stoppede før 2022, men til gengæld oplevede de heller ikke de store nominelle prisfald. Samlet set steg andelsboliger med 32 pct. fra 1. kvartal 2015 til 4. kvartal 2023. I samme periode steg enfamiliehuse og ejerlejligheder med hhv. 39 pct. og 48 pct.

FIGUR 1

Boligprisindeks, 2015, 1. kv. - 2023, 4. kv. (2020, 1. kv. = 100)



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel EJ99

Frygt for Blackstone-indgreb

Den 29. oktober 2019 udkom Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 2. Rapporten var et resultat af den offentlige debat om udenlandske virksomheders opkøb af udlejningsejendomme. Der havde vist sig en praksis, hvor udlejerne istandsatte fraflyttede lejemål, for derefter at sætte huslejen betydeligt op – i flere tilfælde til det dobbelte. Man frygtede at lovbestemmelsen medførte spekulation og mangel på betalbare lejligheder. Rapporten skulle således bidrage til at belyse omfanget af lovens anvendelse og eventuelle effekter ved at ændre i loven.

Da rapporten blev offentliggjort startede politiske forhandlinger om, hvordan loven kunne ændres, så den ikke længere tiltrak spekulative investorer. Den 30. januar 2020 blev S-regeringen, dens støttepartier og Dansk Folkeparti enige om en aftale, der fra 1. juli 2020 betød implementeringen af en række ændringer i boligreguleringsloven §5.2.

BOKS 3

Andelsboligforeningers værdiansættelse af ejendomsværdi

Andelsboligforeninger kan i forbindelse af udarbejdelsen af årsregnskabet vælge at værdiansætte foreningens ejendom på tre forskellige måder. Værdiansættelsen er styrende for den maksimale pris, som ejerne af andelsbeviserne må sælge for. Foreningerne kan godt skifte mellem værdiansættelsesprincip over tid og kan vælge mellem:

**Anskaffelsesprisen:** Her sættes ejendomsværdien til det, som foreningen betalte for ejendommen ifm. stiftelsen af foreningen, uden at ejendomsværdien korrigeres over tid. Hvis stiftelsen skete ved nyopførelsen, bliver værdiansættelsen lig med prisen for byggeriet. Blev foreningen opført ved de oprindelige lejerers accept som følge af tilbudspligt, bliver værdiansættelsen lig med det, som lejerne betalte for ejendommen ifm. stiftelsen.

**Den offentlige ejendomsværdi:** Ejendomsværdien sættes til den seneste offentlige ejendomsværdi for ejendommen. Da disse ikke er blevet opdateret siden 2012, er mange gået væk fra denne metode.

**Valuarvurdering:** Foreningen hyrer en autoriseret valuar til at foretage en valuarvurdering af ejendommen. Valuaren skal værdiansætte ejendommen, som var det en privat udlejningsejendom. Rationalet bag det er, at andelsboligforeningen ved opløsning ikke kan omdanne foreningens ejendom til ejerboliger, men alene sælge ejendommen som udlejningsejendom. Valuaren skal opstille en såkaldt DCF-model (discounted cash flow model) og antage en række forudsætninger om ejendommens fremtidige indtægter og udgifter.

Vigtig rolle

Andelsboligsektoren skulle vise sig at spille en væsentlig rolle for den endelige udformning af loven. For andelsboliger gælder, at foreningen vedtager nogle maksimalpriser, som de enkelte andelshavere maksimalt må sælge deres andelsboliger for. For at fastlægge disse maksimalpriser udarbejder andelsboligforeningen et regnestykke, hvori værdien af foreningens ejendom typisk indgår som det aktiv, der – fratrullet gæld og hensatte forpligtelser – altovervejende afgør, hvad maksimalprisen for de enkelte andelsboliger bliver. Foreningen kan dog ikke frit vælge en ejendomsværdi, men skal anvende et af tre principper (se boks 3). I dag vælger tæt på 80 pct. af alle foreninger en valuar til at foretage værdiansættelsen af ejendommen. Det særlige er, at valuaren skal værdiansætte ejendommen, som om det var en privat udlejningsejendom. Det skal valuaren gøre under de antagelser, der gælder for huslejeregulering, hvis ejendommen var en privat udlejningsejendom. Valuaren tager højde for de muligheder, der er, hvis man anvender BRL §5.2 til at hæve huslejen i ejendommen i takt med, at lejemålene opsiges og forbedres gennemgribende. Da den maksimale husleje jvf. det lejedes værdi i praksis ofte er op til dobbelt så høj som ved en omkostningsbestemt husleje, bliver BRL §5.2 derfor meget væsentlig for værdiansættelsen af disse ejendomme.

I dag vælger tæt på 80 pct. af alle foreninger en valuar til at foretage værdiansættelsen af ejendommen



Ubegrundet bekymring

Derfor var der stor bekymring for, hvilke konsekvenser et indgreb mod BRL §5.2 ville få for værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme og maksimalpriserne for de enkelte andelshavere.

For at friholde andelsbolighaverne for eventuelle tab i forbindelse med indgrebet tillod man samtidig, at foreningerne kunne vælge at fastfryse de eksisterende væurvurderinger. Samtidig blev køberne af andelsboligforeningers ejendomme i forbindelse med en opløsning undtaget fra den 5-årige karenperiode, som blev indført for alle øvrige købere af private udlejningsejendomme (se boks 5).

På trods af disse foranstaltninger vurderede nogle aktører på ejendomsmarkedet alligevel, at andelsboligforeningerne ville lide et tab på 15-20 pct. Sådan gik det ikke. Som det ses af figur 1 på side 26 faldt andelsboligpriserne med 2,7 pct. fra første til andet kvartal 2020. Men efterfølgende steg de med 12,5 pct. frem til 4. kvartal 2023. I samme periode steg enfamiliehuse med 14,2 pct. og ejerlejligheder med 12,4 pct. ■

>  
Andelsboligforening  
Gulnøgsgade, København.  
Foto: Peter M. Madsen

’Nogle aktører på ejendomsmarkedet vurderede, at andelsboligforeningerne ville lide et tab på 15-20 pct. Sådan gik det ikke

BOKS 4

Boligreguleringslovens §5, stk. 2  
(i dag Lejeloven §19, stk. 2)

Loven blev til i 1996 og finder alene anvendelse for private udlejningsejendomme opført før 1992 i kommuner der anvendte boligreguleringsloven (ca. 80 ud af 98 kommuner har valgt dette). Ved disse ejendomme må udlejer maksimalt tage den husleje, der svarer til den ’omkostningsbestemte husleje’. Det giver i praksis ikke adgang til at tage særlig høje huslejer. Med indførslen af BRL §5, stk. 2 gav man adgang til, at udlejere i disse ejendomme måtte anvende ’det lejedes værdi’ til at fastsætte den maksimale husleje for de lejemål, de ved fraflytning fortog gennemgribende forbedringer på. Forud for indgrebet i 2020 var de væsentligste regler at:

Udlejer skulle kunne dokumenteres gennemgribende forbedringer for minimum 260.738 kr. i alt eller 2.280 kr. pr. kvadratmeter (størrelserne reguleres løbende).

Udlejer skulle som minimum have bragt ejendommen i energiklasse D.

Udlejer skulle forud for anvendelsen af BRL §5.2 ved et fraflyttet lejemål orientere beboerrepræsentanter eller lejerne således, at disse havde mulighed for at gøre indsigelser indenfor 14 dage efter med henblik på udbedring af manglende vedligeholdelse på selve ejendommen.

Udlejer måtte herefter tage en husleje, der ikke væsentligt oversteg lejen i tilsvarende sammenlignelige lejemål jf. det lejedes værdi. I praksis er ordlyden ’ikke væsentlig’ blevet fortolket således, at udlejer godt kunne tage op til 10 pct. mere.

BOKS 5

Indgrebet i Boligreguleringslovens §5, stk. 2

De væsentligste ændringer og tiltag i aftalen om at ændre BRL §5.2 bestod i følgende:

**GRØNT ENERGIKRAV:** Minimumskravet til energimærkningen af ejendommen blev ændret fra D til C. Kravet kunne også efterkommes alene ved, at udlejer hævede niveauet med to energimærker.

**HUSLEJEBREMSE:** Ordlyden ’ikke væsentligt’ ændres til ’ikke’. Således blev det ændret til, at udlejer ikke længere måtte tage en højere husleje end ved sammenlignelige lejemål jf. det lejedes værdi.

**SPEKULATIONSTOP:** Der blev indført en karenperiode som forbød anvendelsen af BRL §5.2 inden for de første 5 års ejerskab efter køb af en privat udlejningsejendom. Der blev dog vedtaget to undtagelse for:

- 1. Udlejere, der energiforbedrede ejendomme for minimum 3.000 kr. pr. kvadratmeter
- 2. I tilfælde af at sælgeren af ejendommen var en andelsboligforening, der opløste sig selv og solgte ejendomme som udlejningsejendom

**STYRKELSE AF HUSLEJENÆVN** og besigtigelse af lejemåls stand forud for moderniseringer for at undgå ’fupmoderniseringer’.

**FORBUD MOD FLYTTEPENGE:** Hvilket i praksis betød, at det blev gjort forbudt og strafbart for udlejer at tilbyde lejere penge for at fraflytte.





# Danskerne forventer igen stigende huspriser

Af Michael Harboe Møller  
Boligøkonomisk Videncenter

De seneste år har været præget af store omvæltninger, som har haft stor indflydelse på danskernes tanker om boligmarkedet. Først skabte pandemien forventninger om økonomisk tilbagegang og deraf følgende prisfald. Derefter skød forventninger og priser i vejret, da nedlukningen øgede interessen for hjemmet og stimulerede efterspørgslen på boliger.

Med lidt forsinkelse medførte håndteringen af pandemien problemer med globale forsyningskæder, som sammen med Ruslands invasion af Ukraine førte til høj inflation. Centralbankerne, der under Coronapandemien havde sat renterne ned og gennemført store opkøbsprogrammer af obligationer, vendte nu rundt og hævede renten. Det fik både forventninger og priser til at falde.

Inflationen toppede i eurozonen og i Danmark i oktober 2022 (juni 2022 i USA), og har siden da bevæget sig nærmere centralbankernes mål. I forlængelse heraf er realkreditrenterne gået noget ned. Hvor vi før havde 30-årige fastforrentede realkreditobligationer på 5 pct., har vi nu i et stykke tid haft 4 pct. obligationer. Sammen med faldende omkostninger til opvarmning af boliger har det fået danskernes forventninger til boligpriserne til at stige

Efter at have haft stærkt negative forventninger til prisudviklingen på boligmarkedet omkring nytår sidste år, har danskerne stille og roligt genfundet optimismen

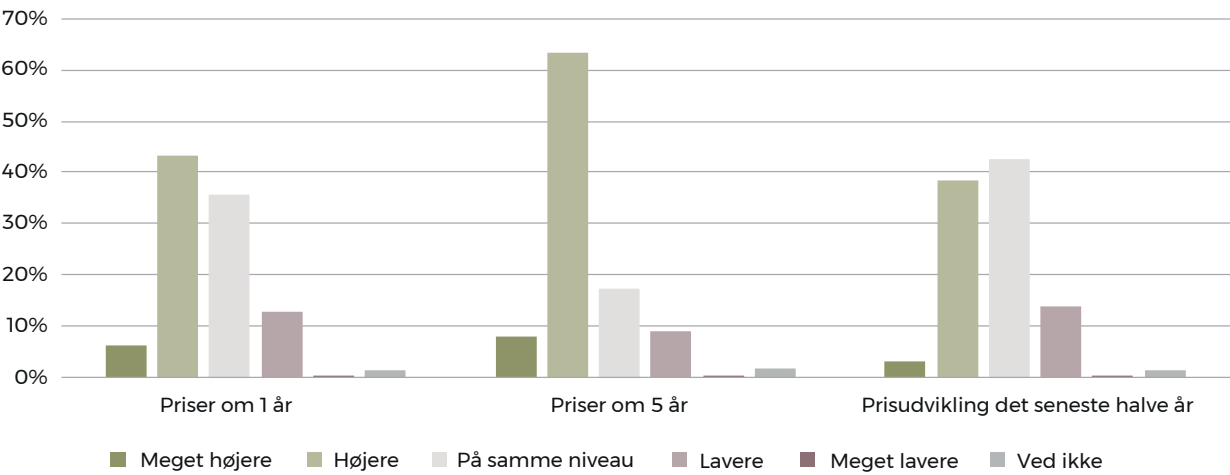
igen. I den seneste runde af Boligøkonomisk Videncenters forventningsundersøgelse, der er gennemført i samarbejde med Danmarks Statistik, er danskernes forventninger til prisudviklingen på parcelhuse tilbage i niveauet fra, før pandemien ramte. Den gennemsnitlige dansker har altså igen en forventning om, at boligpriserne vil stige i et moderat tempo.

Helt præcist, er der 49 pct. af danskerne, der forventer, at huspriserne vil være højere om et år, og 71 pct., der tror, at de vil være højere om 5 år. Henholdsvis 13 pct. og 10 pct. tror, at priserne vil falde i løbet af de tilsvarende tidshorisonter.

## De yngste forventer mest

Hvordan disse forventninger forholder sig til de tidligere forventninger, ses lettest ved at opsummere danskernes forskellige forventninger til et enkelt tal for hver runde af forventningsundersøgelsen – de såkaldte nettotal. Det er gjort i figuren på næste side. Her ses, at selvom forventningerne er tilbage i niveauet fra før pandemien, er de stadig et stykke fra at sætte rekord.

Danskernes indtryk af og forventninger til prisudviklingen i parcelhuse



Et forhold, der adskiller forventningerne fra perioden med høje forventninger i 2015-2018, er, at ikke alle aldersgrupper har lige høje forventninger. Det havde de ellers dengang. I dag er det de yngste af danskerne, der har de højeste forventninger til boligpriserne. Sådan har det været siden midten af 2021, hvor danskere over 50 år var hurtigere til at justere deres forventninger ned, end de lidt yngre var. De yngste endte også i sidste ende med at forvente faldende priser omkring årsskiftet 2022-2023, men deres forventninger er siden steget sammen med resten af danskernes. I dag er danskere under 40 år lige så enige om, at priserne skal op, som de var i opsvingsårene, mens danskere over 40 år stadig modererer deres forventninger.

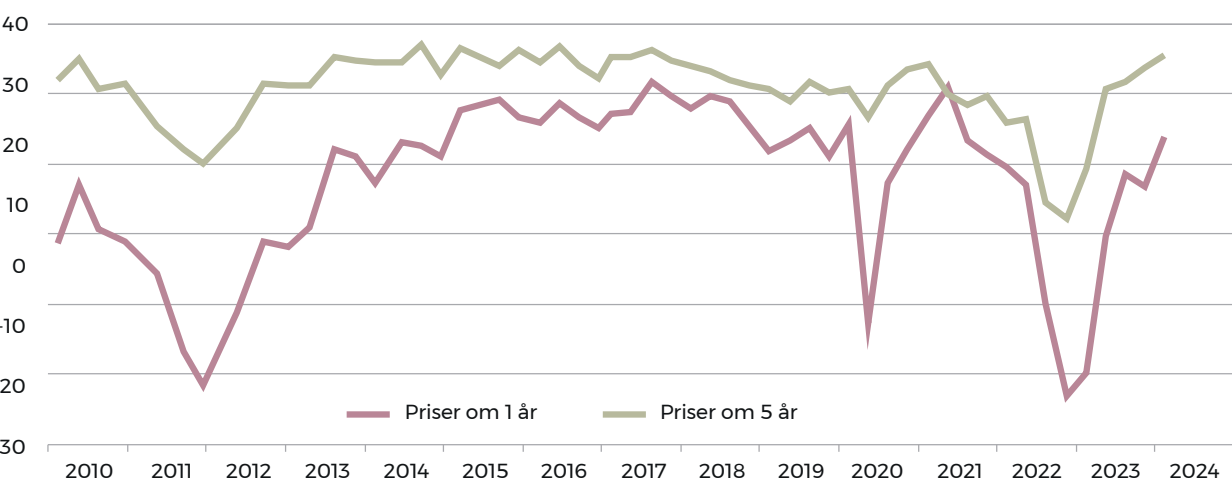
## Unge senere til at erkende dårlige tider

For det meste har der ikke været særligt stor forskel i, hvad de forskellige aldersgrupper forventer. Det er dog ikke første gang, det sker. Nogenlunde samme mønster

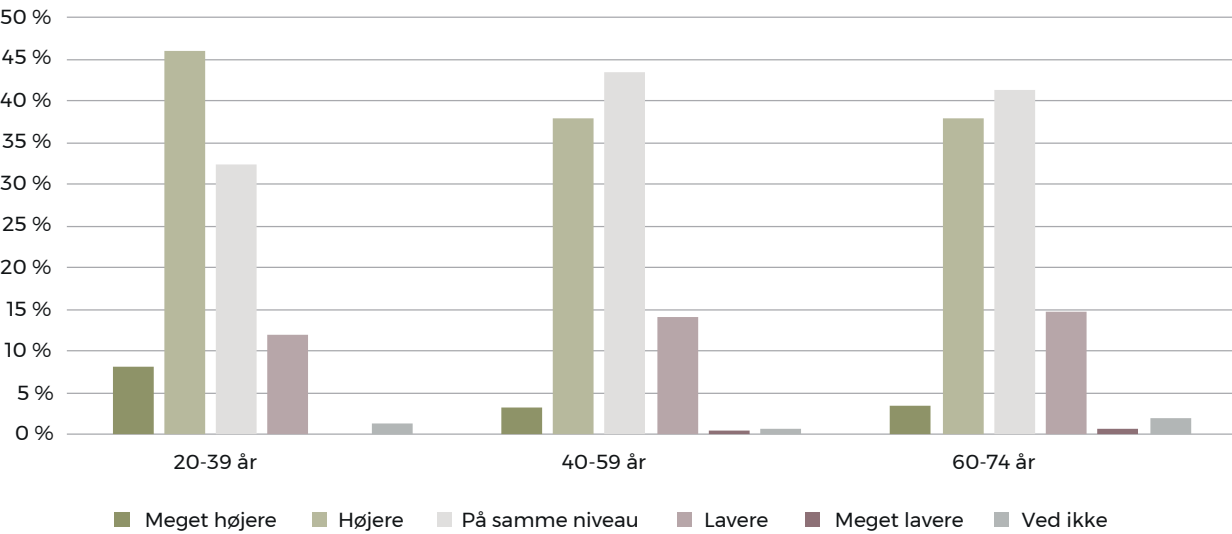
så vi under statsgældskrisen i 2011, hvor forventningerne også var hurtigst til at falde hos den ældre del af befolkningen. Med andre ord: De unge er længere tid om at tage forventninger om dårlige tider til sig end de lidt ældre. Men til gengæld lige så hurtige til at fange, når det er overstået.

Det kan hænge sammen med, at der er forskel på, hvordan de forskellige aldersgrupper, opfatter boligpriserne. Mens de ældste er dem, der er mest tilbøjelige til at tænke over, hvordan udviklingen i omkostningerne som boligejer, såsom renter og energipriser, påvirker markedet, er de yngste mere tilbøjelige til at lodde stemningen ud fra, hvad deres omgangskreds mener og foretager sig på boligmarkedet. Med andre ord er de ældre bedre til at kunne forudsige et stemningsskifte på markedet, mens de unge er mere tilbøjelige til at bemærke, når stemningen skifter. ■

Udvikling i nettotal for danskernes forventninger til prisudviklingen på parcelhuse



Danskernes forventninger til prisudviklingen på parcelhuse over det kommende år efter alder





# De splittede danskere

**Boligøkonomisk Videncenter og den uafhængige statslige institution DREAM har sat et nyt projekt på skinner. Det handler om, hvordan befolkningen er opdelt bosættelsesmæssigt alt efter socioøkonomisk status**

Af Curt Lilliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter

**Tilbage i juni 2019** offentliggjorde Boligøkonomisk Videncenter rapporten 'Udsatte boligområder i Danmark – En historisk analyse af socioøkonomisk segregering, flyttemønstre, indkomstforløb og effekt af bosætning i udsatte boligområder'.

Rapporten, der var udarbejdet af DREAM, satte fokus på de udsatte boligområder og som led i analysen af disse områder blev der opstillet et såkaldt socioøkonomisk nabolagsindeks, der dækkede alle boliger i Danmark. For hver bolig viste indekset, hvordan de 1.000 nærmeste boliger lå på en skala mellem udsatte boligområder og de bedrestillede boligområder. Fordi indekset blev opstillet med stor detaljeringsgrad, der gik helt ned på den enkelte bolig, kunne det anvendes til at udarbejde landkort over den socioøkonomiske status med meget stor nøjagtighed.

De detaljerede landkort, som blev udarbejdet i forbindelse med analysen, har efterfølgende vist sig at være anvendelige til flere formål. På den baggrund har Boligøkonomisk Videncenter ønsket at få revideret indekset og de nævnte landkort. Det skyldes ikke mindst, at datamaterialet trænger til at blive revideret. De 'gamle' data, der rakte frem til 2017, er nu syv år gamle.

Dertil kommer, at det oprindelige indeks var udformet med henblik på at identificere de mest udsatte boligområder. Men hvis formålet er se på nuancerne i Danmark fremfor at få identificeret de mest udsatte 1-5 pct. af boligerne, vil det umiddelbart være en fordel at inddrage andre indikatorer, når indekset skal konstrueres.

## Fire indikatorer

Oprindelig blev indekset konstrueret ud fra fire forklarende indikatorer på den socioøkonomiske status: 1) indkomst, 2) deltagelse i uddannelsessystemet og på arbejdsmarkedet, 3) uddannelsesniveau og 4) kriminalitet. Indkomsten blev vurderet ud fra den gennemsnitlige indkomst i området for 15-64-årige (med undtagelse af de uddannelsessøgende) sat i forhold til gennemsnitsindkomsten for

denne gruppe på landsplan. Deltagelse i arbejdsmarkedet/uddannelse blev vurderet ud fra andelen af 18-64-årige i nabolaget, der ikke var i uddannelse eller på arbejdsmarkedet. Uddannelsesniveauet blev vurderet ud fra andelen af beboere i nabolaget i aldersgruppen 30-59-år, der havde grundskole som højest fuldførte uddannelse. Kriminalitet blev vurderet som andelen af beboere i nabolaget, der var fyldt 15 år og idømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer indenfor seneste kalenderår. Til forskel fra de kriterier, som Boligministeriet har anvendt til at klassificere udsatte områder, indgår etnicitet ikke.

## Opfylder flere formål

Som nævnt har det vist sig, at de landkort, der blev udarbejdet i forbindelse med analysen fra 2019, har kunnet bruges i forskellige sammenhænge. Kortene viser, hvordan vores store byer er opdelt i nabolag med forskellig socioøkonomisk status. Derfor kan de også bruges til at evaluere, hvor tæt vi er på at opnå det mål om den 'blandede by', som mange politikere har sat på dagsordenen. Kortene viser imidlertid også, hvordan landdistrikter er mindre privilegerede end byområder og områder, der tjener som transportkorridorer på et overordnet plan. I Danmark er vi i den heldige situation, at vi har data, der kan kobles op på CPR-numre mange år tilbage i tiden. Derfor tillader metoden også at analysere forandringer i nabolag, f.eks. gentrifieringsprocesserne i Københavns brokvarterer.

Et eksempel på detaljeringsgraden kan ses i kortet over Københavnsområdet i 2017 på modstående side. Den røde farve viser de mest udsatte områder, mens den mørkeblå viser de mindst udsatte områder.

Kortet illustrerer tydeligt, at de mest udsatte områder ligger i de større almene bebyggelser som Tingbjerg i den nordvestlige del af Københavns kommune. Det fremgår også, at nogle af de senest udbyggede områder som Islands Brygge på Amager hører til blandt de mindst udsatte.

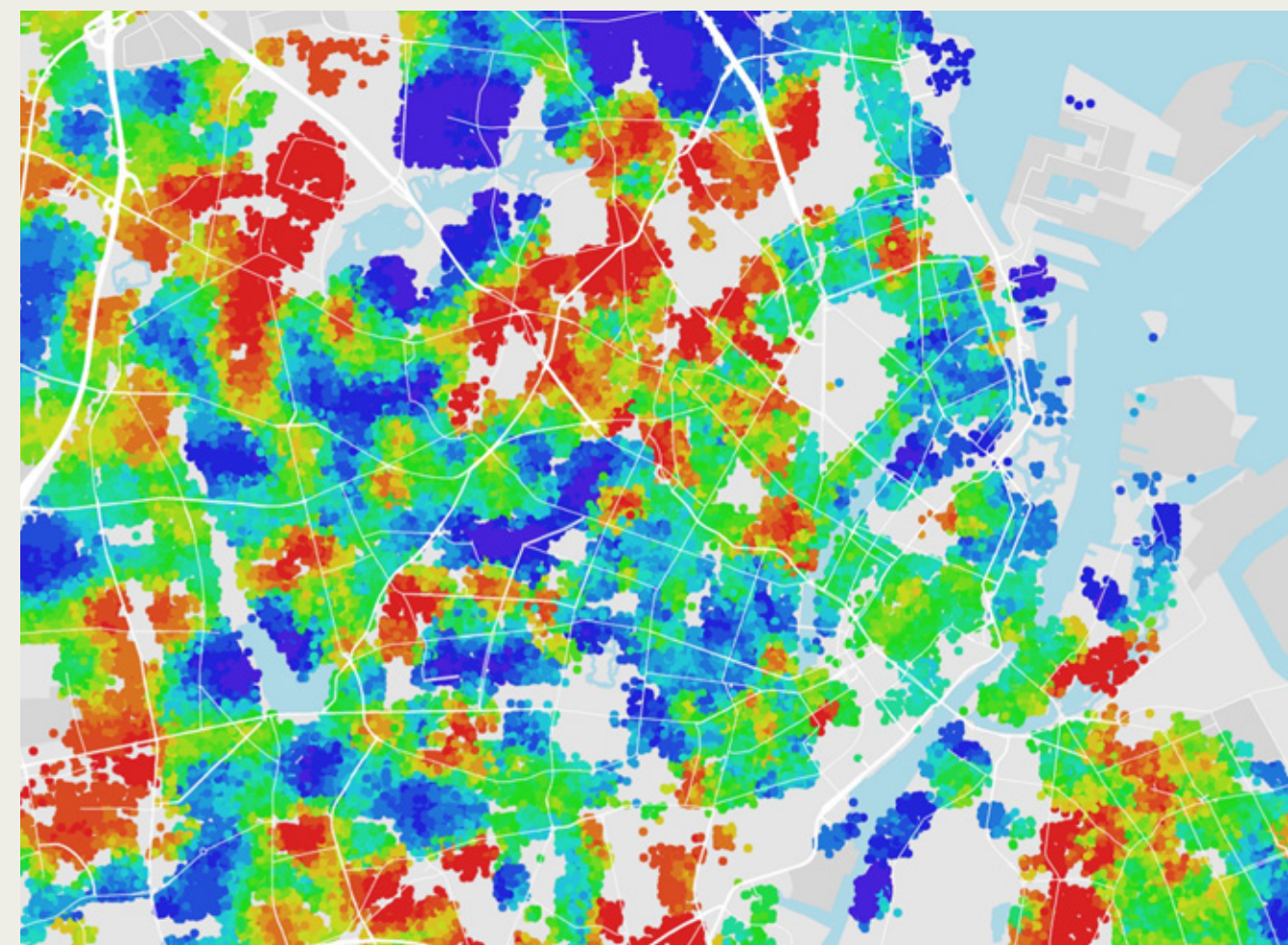
Man skal imidlertid huske, at der er tale om måling af relative forskelle

## Udlandets brug af segregationsindeks

Kortlægning af delområder for at vurdere forskelle i de lokale beboeres karakteristika kendes fra forskning i segregation (hvordan befolkning opsplittes geografisk på forskellige kriterier som etnicitet, religiøs overbevisning, socioøkonomi) og gør sig gældende i fagdiscipliner som sociologi, geografi og økonomi. Der er forskellige anvendelser, men det kan f.eks. dreje sig om planlægningsværktøjer, der kan bruges til at understøtte politiske beslutninger. Man skal imidlertid huske, at der er tale om måling af relative forskelle, og ikke af f.eks. absolut fattigdom. Når man identificerer 1 pct. eller 10 pct. af de mest udsatte områder, vil det i et land som Monaco ikke betyde, at den ene eller de 10 pct. er specielt 'fattige'.

I UK har man anvendt denne type af kortlægning til at identificere 'left behind'-områder, det vi i Danmark tidligere kaldte yderområder. Til det brug har man opstillet et 'index of deprivation' (afsavn) og udarbejdes særskilt for Wales, Skotland, Nordirland og England. Det sker på baggrund af data for 32.800 delområder i landet. Selv om man ikke går helt ned på matrikelniveau, giver dette datamateriale en høj detaljeringsgrad i kortmaterialet. Det engelske in-

Kort over socioøkonomiske nabolag i Københavnsområdet i 2017





deks beregnes ud fra 39 indikatorer. Disse indikatorer dækker 7 fokusområder i form af indkomst (der tæller med 22,5 pct.), beskæftigelse (22,5 pct.), uddannelse (13,5 pct.), sundhed (13,5 pct.), kriminalitet (9,3 pct.), barrierer, der er knyttet til boligmarkedet, services som postkontor, skole, indkøbsmuligheder etc. (9,3 pct.) og kvaliteten i det omgivende miljø (9,3 pct.).

I England tildeler man de forskellige fokusområder en given vægt. Det vil vi nok i Danmark opfatte som lidt gammeldags og arbitrært. DREAM benytter en anden metode, der f.eks. også bruges i Tyskland (se næste afsnit). Det kaldes principal komponentanalyse. Uden at blive for teknisk er det en matematisk metode, der sikrer, at data forklarer variationen i indekset bedst muligt. Helt grundlæggende transformerer metoden data i mange dimensioner til færre dimensioner.

I Tyskland opererer man med GISD (German Index of Socioeconomic Deprivation). Det konstrueres ned på kommuneplan ud fra data for indkomst, beskæftigelse og uddannelse og anvendes til at analysere korrelationen mellem social 'deprivation' og sundhed. De enkelte indikatorer tillægges ikke en forudbestemt subjektiv vægt, men vægtes ud fra principal komponentanalyse.

I Australien har det nationale statistiske bureau etableret socioøkonomiske indeks, SEIFA, Socio-Economic indexes for Areas. Det inddeler Australien i 60.000 geografiske områder og måler traditionelle faktorer som indkomst, beskæftigelse osv. Det bruger man til at identificere mindre privilegerede områder og til at forske i sammenhængen mellem eksempelvis helbred og det område, man bor i. Australien har ikke et CPR-system, og indekset må baseres på de folketællinger, der gennemføres hvert femte år.

Hvorfor ikke i Danmark?

Med de gode registerdata, vi har i Danmark, kan det undre, at man ikke fra statens side har brugt det analyseværktøj, som segregeringsindeksene udgør. En forklaring kunne være, at vi i Danmark ser os selv som et meget lige samfund. Opdelingen af boligmarkedet på etnicitet, som vi kender fra USA gennem tiderne, har ikke gjort sig gældende i Danmark. En anden forklaring er, at netop de gode registerdata gør, at vi har let ved at udføre analyser af sammenhænge mellem mange forskellige faktorer. Behovet for et indeks er altså mindre. Endelig er Danmark geografisk set lille område sammenlignet med de lande, der anvender de indeks, som man ser i England, Tyskland, Australien, Kina og Canada.

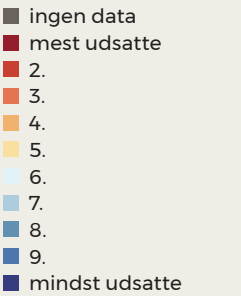
Kortmaterialet har imidlertid en række fordele af pædagogisk karakter. F.eks. kan et kort over segregering forstås af alle, og man behøver ikke at have taget en ph.d. for at gennemskue budskabet. Kortene kan bruges til at diskutere forhold som 'blandet by' og 'land – by' balance.

Og så er der endnu en fordel ved at bruge metoden i Danmark, nemlig den, vi tidligere har nævnt: At vi kan konstruere mere pålidelige indeks, fordi vi har registerdata af høj kvalitet som følge af vores CPR-system. Det gør det muligt at udarbejde analyser over længere tid, så man kan se forandringsprocesser som f.eks. gentrificering slå igenem. ■



Kort over det engelske Index of Multiple Deprivation (IMD) 2019 for et udsnit af London

Oversigt over nabolag





# Klimaet

## – ny virkelighed på boligmarkedet?

**Nyt projekt skal undersøge om klimaforandringerne allerede har påvirket boligpriserne og om aktørerne på boligmarkedet er begyndt at tage højde for disse risici**

**Når ulykken rammer**, og vi ser huse og sommerhuse, der er ødelagt af en stormflod, tænker vi på erstatningerne fra Stormflodspuljen. Når vi får vand i kælderen, spekulerer vi på, hvad husforsikringen dækker.

Der er tale om meget konkrete skader med store udgifter, som man kan forholde sig til. Men vandet kan også gøre skade på andre måder end ved stormflod, oversvømmelser fra vandløb eller søer, eller fordi grundvandet er trængt op. For udover de fysiske skader, vi kan se med det blotte øje, kan det også koste boligejeren penge, når huset ligger i et udsat område. Det kan afholde potentielle køberne fra at handle, lige som det kan få banker og realkreditinstitutter til at overveje, om de vil yde lån til en kommende ejer. Det kan måske også blive svært at forsikre et sådant hus.

Alle disse forhold kan få prisen for ejendommen til at falde. Skadevirkninger kommer uanset om huset er – eller ikke er – blevet ramt af vandskader. Måske bliver et eller to huse tæt på påvirket, men det samme kan også tænkes for de 100 huse, der ligger i nærheden. Også deres markeds-

Af Curt Lilliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter



værdi risikerer at blive påvirket. Forestiller man sig, at der er to huse, der bliver ramt, og at begge får skader for en ½ mio. kr., vil de øvrige 100 huse risikere et samlet værditab på 10 mio. kr. forudsat, at de har den typiske værdi for danske enfamiliehuse på 2,5 mio. kr., og at de taber blot 4 pct. af deres værdi. Det er et tab, der i teorien kunne opstå, selv om ingen huse i området var blevet oversvømmet.

Det gør det relevant at sætte fokus på, hvordan klimaforandringerne vil påvirke boligpriserne. Derfor har Boligøkonomisk Videncenter startet et nyt projekt med DREAM. Projektet bygger videre på den metode, der blev opstillet til at beskrive boligpriserne for hver dansk ejerbolig i perioden 1992-2021 (Se rapporten 'Prisen på ejerboliger 1992-2021' fra august 2023). Analysearbejdet omfatter forskellige typer af klimatruser og bygger på omfattende datakilder, der tillader beregninger ned på matrikelniveau. Det har kun været muligt at gennemføre et så omfattende studie, fordi Realdania er gået ind og har finansieret projektet med en selvstændig bevilling.

### Ser på sammenhængen over tid

Analysen vil se på, om boligpriserne har været påvirket af klimatrusen over en længere årrække fra 1992 til 2023. Umiddelbart kunne man tro, at vi først i de senere år er blevet opmærksomme på klimaforandringerne. Det kan imidlertid også forholde sig sådan, at vi bliver opmærksomme på risikoen ved oversvømmelser i forbindelse med større hændelser, men så glemmer det igen efter en årrække. Derfor er det relevant at se på sammenhængene over længere tid.

Det er svært at påvise sammenhængen mellem risiko og boligpris, for boligprisen påvirkes af mange forhold. Som vi så under nedlukningen i forbindelse med Coronapandemien, kan befolkningens præferencer for at bo pludselig ændres. Som Ukraine-krigen og inflationskrisen har vist os, kan renten lynhurtigt ændre situationen på boligmarkedet. Udviklingen i befolkningstallet, indkomst udviklingen, skatteforhold med mere spiller alle ind. Endelig er det også svært at sætte tal på omfanget af risikoen fra klimaforandringerne, for de kommer i flere forskellige former. Risikoen for oversvømmelse fra å-vand for et hus ved Storåen er trods alt meget anderledes end risikoen fra havvand for en ejendom ved Jyllinge. Dertil kommer, at grundvandsspejlet er stigende mange steder i Danmark. Risikofaktoren kan også komme og gå som eksemplet med oversvømmelserne ved Jyllinge Nordmark illustrerer. For her har man gennemført afværgeforanstaltninger med dike og sluse.

### Stor detaljeringsgrad

Skal man se på, om boligpriserne er påvirket af klimaforandringerne, er det nødvendigt at gå helt ned på detailniveau, matrikelniveau og på meter. Naboejendommen til et oversvømmelsestruet hus kan jo ligge hævet en meter eller to, når bygningerne ligger ved en skråning. Detaljeringsgraden skal derfor være meget fin. Ser man på grundvandsspejlet, afhænger risikoen for oversvømmelser af

jordbunden, hvis beskaffenhed også kan variere på lokalt plan. Det er derfor meningsløst at regne på kommuneplan, på sogne- eller postnummerniveau. Analyserne må udarbejdes på det mest finmaskede niveau.

Fordelen ved den model, som DREAM har opstillet, er, at den tager højde for disse forhold, når den vel og mærke kan integreres med detaljerede data om klimapåvirkningerne. Analysen vil her bruge data fra Danmarks Hydrologiske Højdemodel, hvor GeoDanmark er dataleverandør. Der inddrages også data fra det Hydrologiske informations- og prognosesystem (HIP) vedrørende dybde til terrænnært grundvand, hvor GEUS er dataleverandør. Også andre parter bidrager med data og information.

### Tages klimatrusen alvorligt?

Projektet tjener flere formål. Først og fremmest skal det identificere, om klimatrusen tages alvorligt af aktørerne på boligmarkedet, og om den latente trussel kan aflæses i boligpriserne. Vi kan ikke på forhånd tage for givet, at det forholder sig sådant. Der kan også være lokale forskelle i, hvordan og i hvilken grad, man indtænker risikoen fra klimaforandringer. Det kan også være en erkendelse, der først er opstået i nyere tid. At forstå disse forskelle er af stor boligøkonomisk interesse.

Hvis klimatrusen påvirker boligmarkedet, er det værdifuldt at få beregnet, hvor stort et tab de pågældende ejere påføres. Det kan tjene som en advarsel mod at udbygge yderligere i området. Det kan også være et argument for at gennemføre afværgeforanstaltninger. For den enkelte borger kan det også være en øjenåbner for – på det overordnede plan – at forstå alvoren i forandringerne, og på det konkrete, individuelle plan at sikre sig bedst muligt mod den konkrete trussel, hvis det overhovedet er muligt.

Skulle det være tilfældet, at truslen ikke er indregnet i boligpriserne – som økonomer siger 'kapitaliseret' i priserne – er dette et stort potentielt problem. Hvis markedet fortsætter sorgløst uanset truslen fra ændringerne i klima og miljø, kan det potentielle værditab blive meget stort, den dag katastrofen rammer. I København har vi allerede set, hvordan et enkelt skybrud kunne medføre skader for milliarder. Det kan endog blive meget værre. Selv om vi forudsætter, at ingen menneskeliv går tabt, kan en klimakatastrofe medføre store samfundsmæssige udfordringer som følge af tab af værdier – tab, der kan sprede sig til forsikringsselskaber og den finansielle sektor. Hvis derimod boligpriserne i de mest udsatte områder gradvist tilpasser sig over de næste 50-100 år, og vi derudover stopper med at udbygge dér, hvor der ikke sikres, vil tabet alt andet lige være mere overkommeligt. Selv om det kan lyde paradoksalt – og for de udsatte boligejere også opfattes som provokerende – må man derfor håbe, at klimatrusen allerede nu er ved at blive indregnet i boligpriserne.

Projektet ventes at være afsluttet i oktober 2025. Boligøkonomisk Videncenter og DREAM vil lægge den færdige rapport på deres respektive hjemmesider. Derudover vil Videncentret omtale resultaterne i dette magasin og i en let tilgængelig publikation beregnet på den brede offentlighed. ■

<  
Oversvømmelse i Vejers.  
Foto: John Randeris/Ritzau Scanpix



# Hvor stort boligareal har danskerne?

Man skal passe på med at bruge kvadratmeter, når man måler boligforbrug i areal

Af Curt Liliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter

Man hører ind i mellem, at Danmark skulle ligge i toppen i Europa, når det gælder boligforbrug målt i m<sup>2</sup> pr. person. Tankegangen bag påstanden er angiveligt, at vi danskere har nok af boligkvadratmeter at boltre os på, så nu må tiden være inde til at begrænse byggeriet af hensyn til klimaet. Ordet 'byggestop' nævnes sågar.

Uanset om vi råder over et stort eller lille boligareal, er det nok en god idé at begrænse udledningen af drivhusgasser i nybyggeriet mest muligt ved at benytte mere bæredygtige materialer. Derfor kan diskussionen om vores arealforbrug virke som lidt af en afsporing af debatten, for den ender let i teknikaliteter. Men hvordan ser det egentlig ud med danskernes boligforbrug?

Når man måler boligforbrug i areal, skal man passe på med at bruge kvadratmeter. Det skyldes, at landene ikke måler areal på samme måde. Der er stor forskel på, hvordan man måler boligareal i Danmark og Sverige, hvor vi groft sagt bruger et bruttobegreb, mens svenskerne anvender et nettobegreb. Boligøkonomisk har det stor betydning, for det betyder, at man ikke uden videre kan sammenligne svenske og danske boligpriser pr. kvadratmeter eller husleje i udlejningsbyggeri pr. kvadratmeter. Derfor må man enten korrigere herfor eller også anvende det mere anvendelige begreb antal værelser, når man skal foretage internationale sammenligninger.

## Antal værelser er god indikator

Fordelen ved at bruge antal værelser er, at to centrale indikatorer for boligforbrug er defineret ud fra antallet af værelser. Det er de internationale begreber 'overcrowding' og 'under-occupied dwellings'. Overcrowding betyder, at boligen har for mange beboere i forhold til størrelsen, mens under-occupied står for, at der er for få beboere i forhold til antal værelser. Eurostat opgør disse centrale begreber for EU-landene.

I 2022 var der i gennemsnit 1,6 værelser pr. person i EU. Tallet trækkes ned af lande som Polen og Rumænien, hvor gennemsnittet ligger på 1,1 værelser. Danmark ligger højt med 1,9 værelser, men Norge, Holland, Belgien og Irland ligger højere med 2,1 værelser pr. person. Spanien og Finland ligger også højere end Danmark. Som det

fremgår, har Danmark altså en boligforsyning i den pæne ende, men vi hører ikke til dem, der har allerflest værelser pr. person i Europa.

Et mere sofistikeret begreb, der rækker ud over det simple boligforbrug, er 'Settlement area per capita', Eurostat indikator SDG 11 31. Det er antallet af udnyttede kvadratmeter overfladeareal pr. indbygger. Her ser man på den samlede arealanvendelse til boliger, parkeringsareal, erhverv, kirkegårde, sport m.m. og infrastruktur som f.eks. veje. Interesserer man sig for biodiversitet og for hvor stor en del af naturen, der lægges beslag på gennem menneskelig aktivitet, er dette en vigtig indikator. Eurostats data herom gør det imidlertid svært at sammenligne landene. Finland og Sverige ligger markant i top. Derefter kommer de baltiske lande og Danmark.

## Et meget detaljeret niveau

EU's Copernicus program, som er den del af EU's rumforskning, der observerer og overvåger jorden, har siden 2021 arbejdet med GHSL, Global Human Settlement Layer. Copernicus bruger Sentinel satellitter, som gør det muligt at kortlægge udbredelsen af det byggede miljø og estimere bygningernes rumfang på et usædvanligt detaljeret niveau. Hvis man på sin computer går ind på linket herunder, er det muligt at få indtryk af disse observationer.

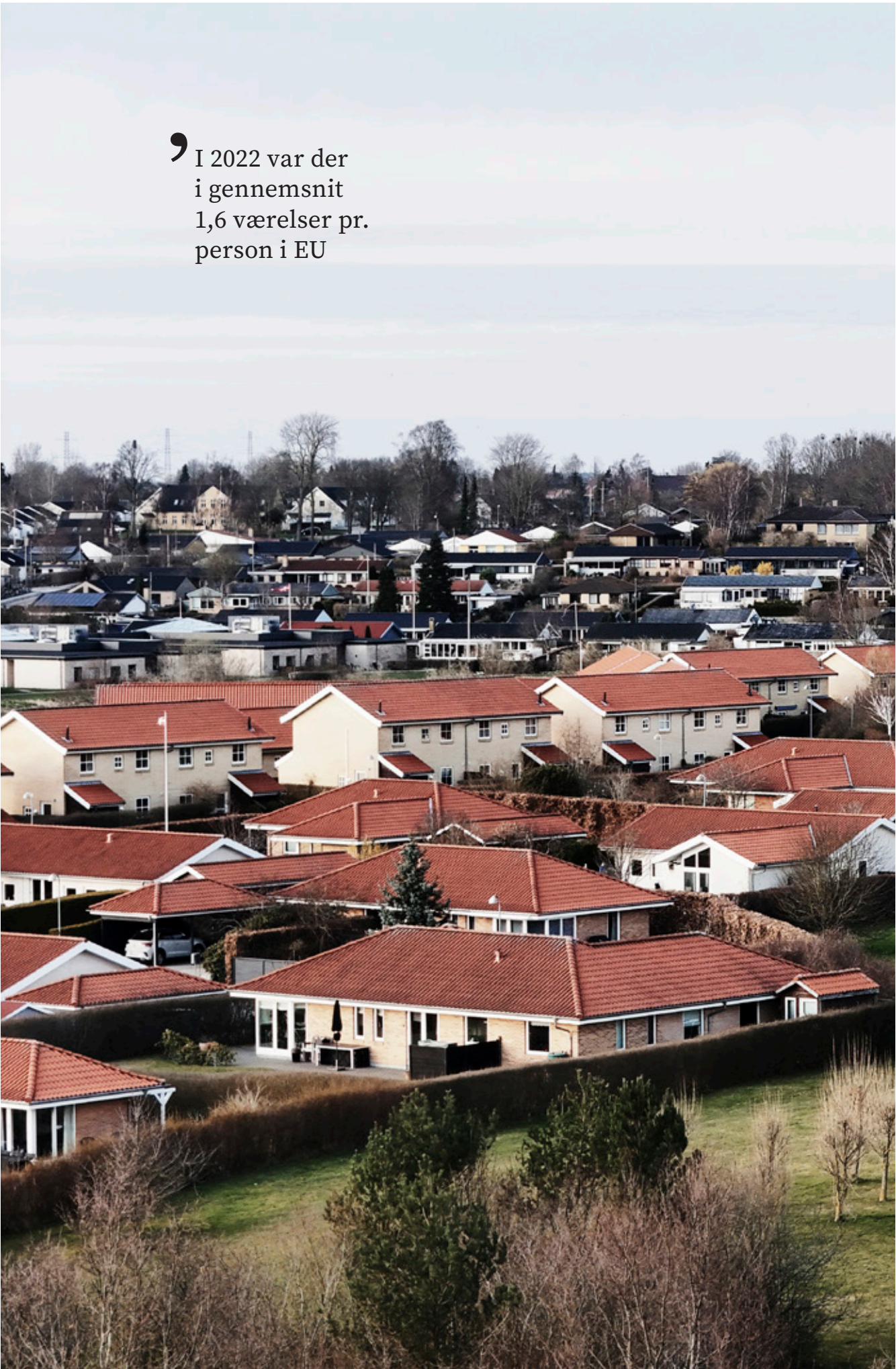
<https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/ESMVisualisation.php>

Jo mere vi er opmærksomme på, hvordan byggeri og anlæg griber ind i naturen, er den form for målinger relevante. Et af formålene er også, at man kan bruge disse værktøjer til at estimere, hvor mange mennesker, der bliver ramt af en konkret katastrofe, f.eks. en oversvømmelse.

## Ulighed i boligforsyningen

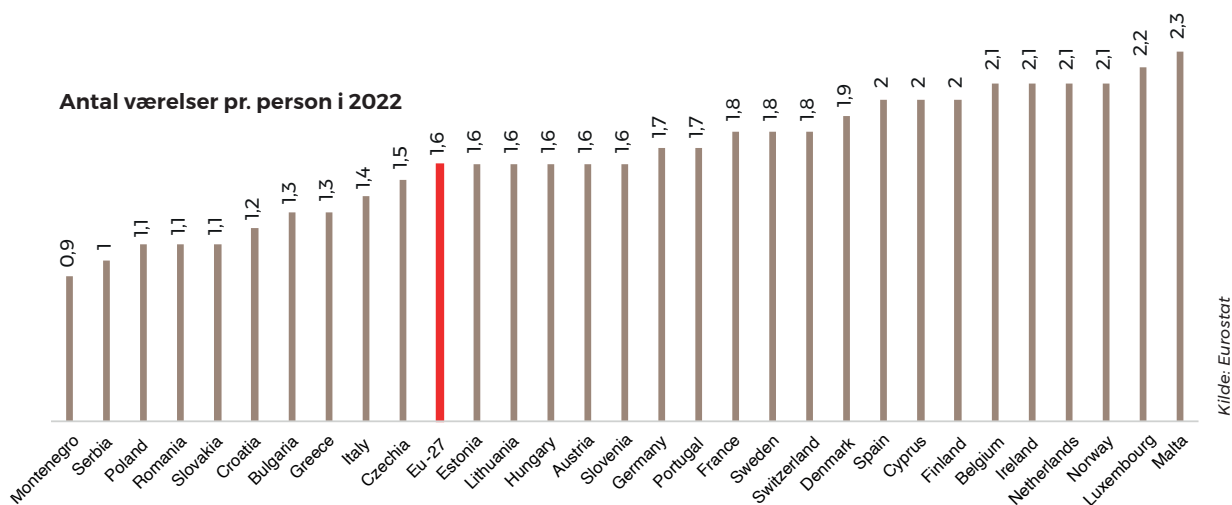
Fordi et land har mange værelser pr. indbygger, er det ikke ensbetydende med, at alle borgere i landet har en høj boligforsyning. Tallet kan være misvisende, hvis en del af boligerne ikke bliver brugt eller kun benyttes i perioder

I 2022 var der i gennemsnit 1,6 værelser pr. person i EU



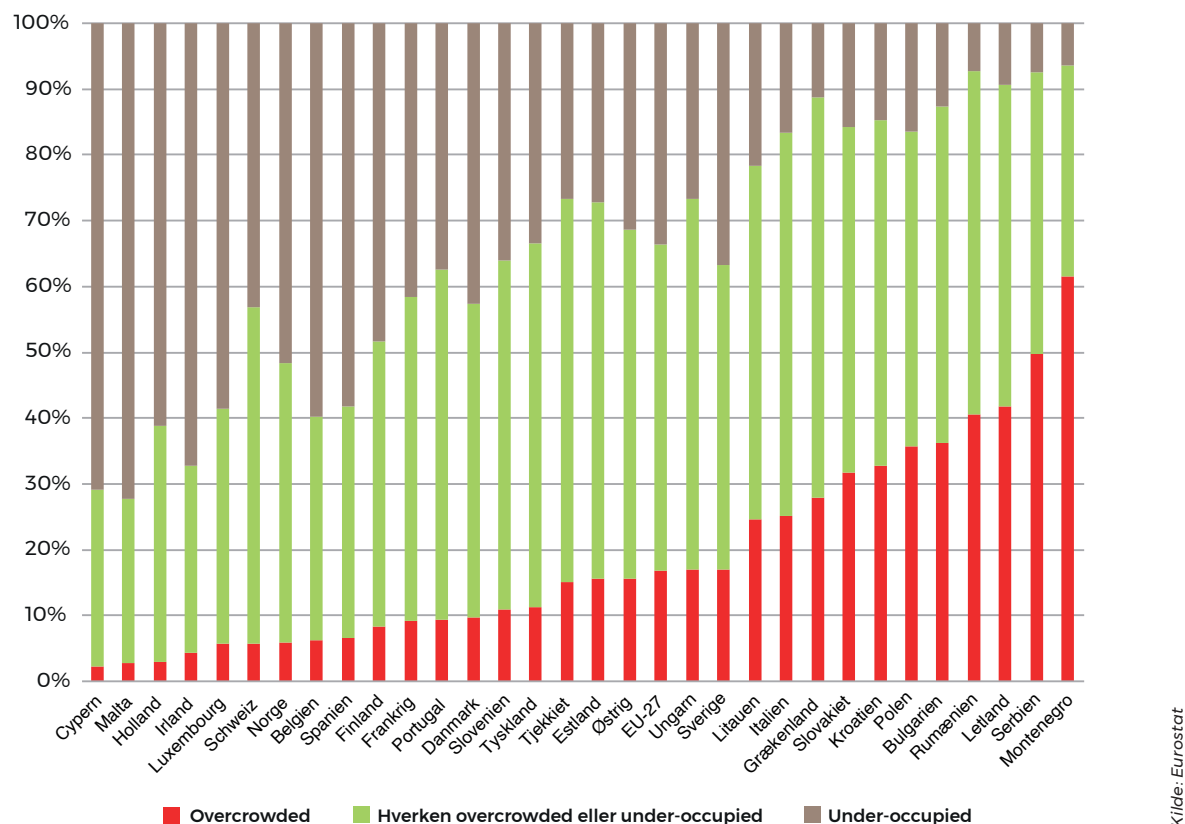
Villakvarter i Slangerup.  
Foto: Peter M. Madsen





Samlet set må man sige, at Danmark råder over mange boliger, men en del af dem ligger de forkerte steder i forhold til efterspørgslen

**Relativ fordeling af indbyggerne i Europæiske lande i 2022 på overbefolkede boliger, boliger der hverken er overbefolkede eller underbefolkede, samt underbefolkede boliger**



f.eks. til udlejning til turister. Boligforsyningen kan også være meget ulige fordelt mellem land og by, fordi man traditionelt har enfamiliehuse i landkommuner, mens man finder relativt mindre lejligheder i byområder. Endelig kan boligforsyningen være skævt fordelt som følge af forskelle i indkomst og formue. F.eks. siger et gennemsnit på 1,9 værelser pr. person ikke noget om fordelingen af pladsen mellem rig og fattig.

For alle lande i Europa gælder, at der er mange boliger med for mange beboere, og mange boliger med rigtig god plads i forhold til antallet af beboere. Derfor skal man tage gennemsnitstal med et gran salt.

17 pct. af Europas befolkning levede i 2022 i overbefolkede boliger. 33,6 pct. levede i boliger med for få beboere i forhold til antal værelser, som vi i det følgende kalder underbefolkede boliger. Efter EU's definition var der i Danmark 9,8 pct. af befolkningen, der levede i overbefolkede boliger, mens 42,6 pct. opholdt sig i underbefolkede boliger. Ekstremerne i EU var Letland med hele 41,7 pct. af befolkningen i overbefolkede boliger, mens Malta og Cypern havde over 70 pct. af befolkningen i underbefolkede boliger.

Sverige er det eneste land, hvor andelen af befolkningen i overbefolkede boliger er større end EU-gennemsnittet samtidig med, at andelen i underbeboede boliger også er større end gennemsnittet.

Tallene fra EU skal tages med forbehold, da de kommer fra den såkaldte EU-SILC-statistik (Statistics on Income and Living Conditions), der er baseret på stikprøver. Tallene dækker over store forskelle. Generelt påpeger Eurostat, at underbefolkede boliger er noget, der opstår med tiden. Det vil sige, at boligerne oprindeligt ikke var underbefolkede, men blev det i takt med, at beboere flyttede eller døde.

## Danmarks boliger – meget står tomt

Danmark havde i 2024 over 3 mio. boliger. Heraf var der 200.000 boliger, der ikke havde tilmeldt CPR, mens 2.827.000 boliger havde CPR tilmeldt. De tomme boliger falder i meget forskellige kategorier.

En del af dem er helt nybyggede etageboliger i de store byer, der endnu ikke er blevet udlejet/solgt. I nogle byer findes der imidlertid også relativt mange tomme ældre etageboliger. Det gælder således Viborg, Randers og Aalborg. Det kan vidne om, at nybyggeriet de senere år måske har været lidt for optimistisk, og at markedet derfor er udfordret af udbuddet lige nu.

Ude i landkommunerne har en stor del af de ældre enfamiliehuse ikke tilmeldt CPR. På Læsø, Langeland og Samsø er mere end 40 pct. af enfamiliehusene opført før år 1900 uden tilmeldt CPR. I en række kommuner som Tønder, Thisted, Frederikshavn, Lemvig og Lolland ligger andelen af tomme ældre huse på 22-25 pct.

En del af vores boligmasse står altså tom, og i områderne med tomme boliger finder man også huse, der er svære at sælge, og boliger med meget plads i forhold til antal beboere. Denne del af boligmassen kan ikke løse boligbehovet, for boligerne ligger de forkerte steder i forhold til boligefterspørgslen i 2024.

Ser man på enfamiliehuse i et område som Landsdel Københavns omegn, var der i 2024 1.256 uden tilmeldt CPR, hvilket udgjorde 2,0 pct. i forhold til den samlede

mængde på 60.944. Til sammenligning stod 5,2 pct. af etageboligerne i landsdelen tomme.

I Landsdel København by var 504 enfamiliehuse tomme, svarende til 1,9 pct. En så lav andel uden CPR kan svare til boliger, der midlertidigt står tomme i forbindelse med handel, ombygning eller nybyggeri. Det udtrykker en høj efterspørgsel efter enfamiliehuse, og det rimer godt med den betydelige stigning i priserne på enfamiliehuse i Hovedstadsområdet.

Samlet set må man sige, at Danmark råder over mange boliger, men en del af dem ligger de forkerte steder i forhold til efterspørgslen. De unge, der skal læse på universitetet, har ikke meget glæde af, at der er tomme boliger på Samsø, eller rigeligt med tomme enfamiliehuse opført i 1800-tallet i Tønder.

## Par og børnefamilier bor i store parcelhuse

Parcelhuset er Danmarks mest udbredte boligtype, om end etageboligen er lige i hælene og snart overhaler parcelhuset. I diskussionen om arealforbrug, påkalder de store parcelhuse sig en særlig opmærksomhed i medierne. Hvis vi ser bort fra de parcelhuse, der står tomme, hvem er det så, der bor i de større parcelhuse?

Uanset om et parcelhus har 3, 4, 5 eller mindst 6 værelser, er den hyppigste husstandsstørrelse på 2 personer. Altså f.eks. et par, der er lidt oppe i årene, og hvor børnene er flyttet hjemmefra.

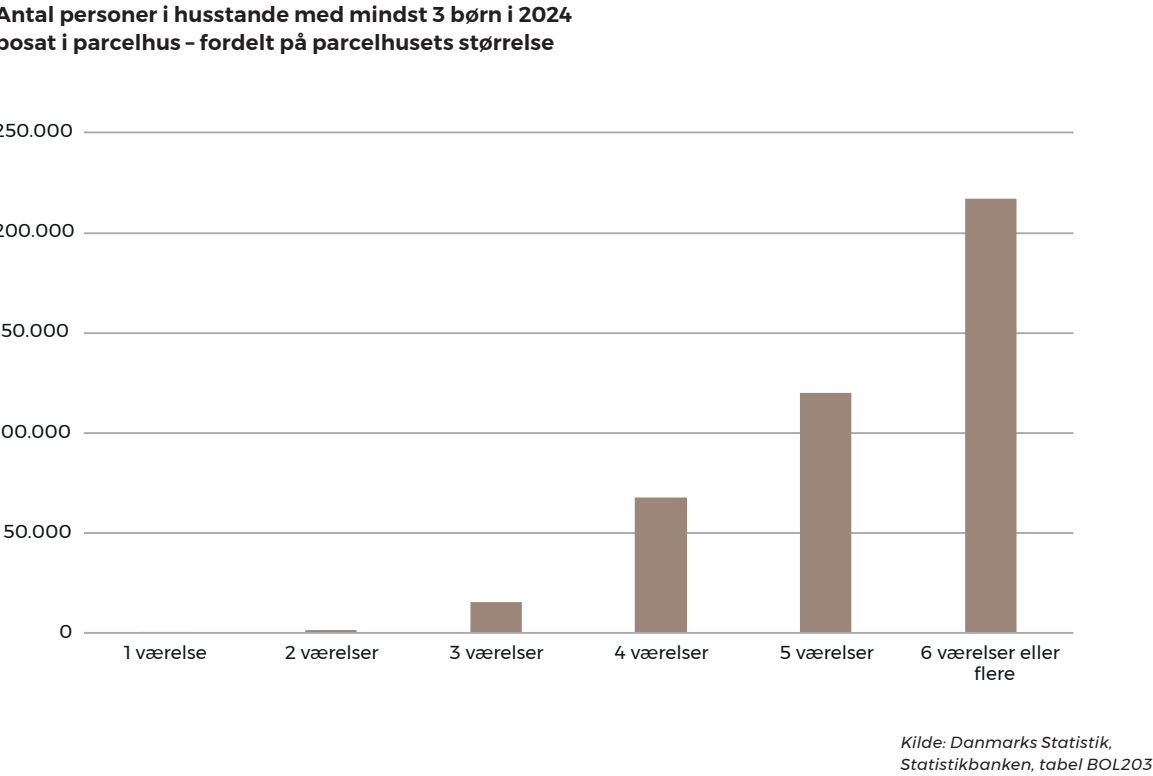
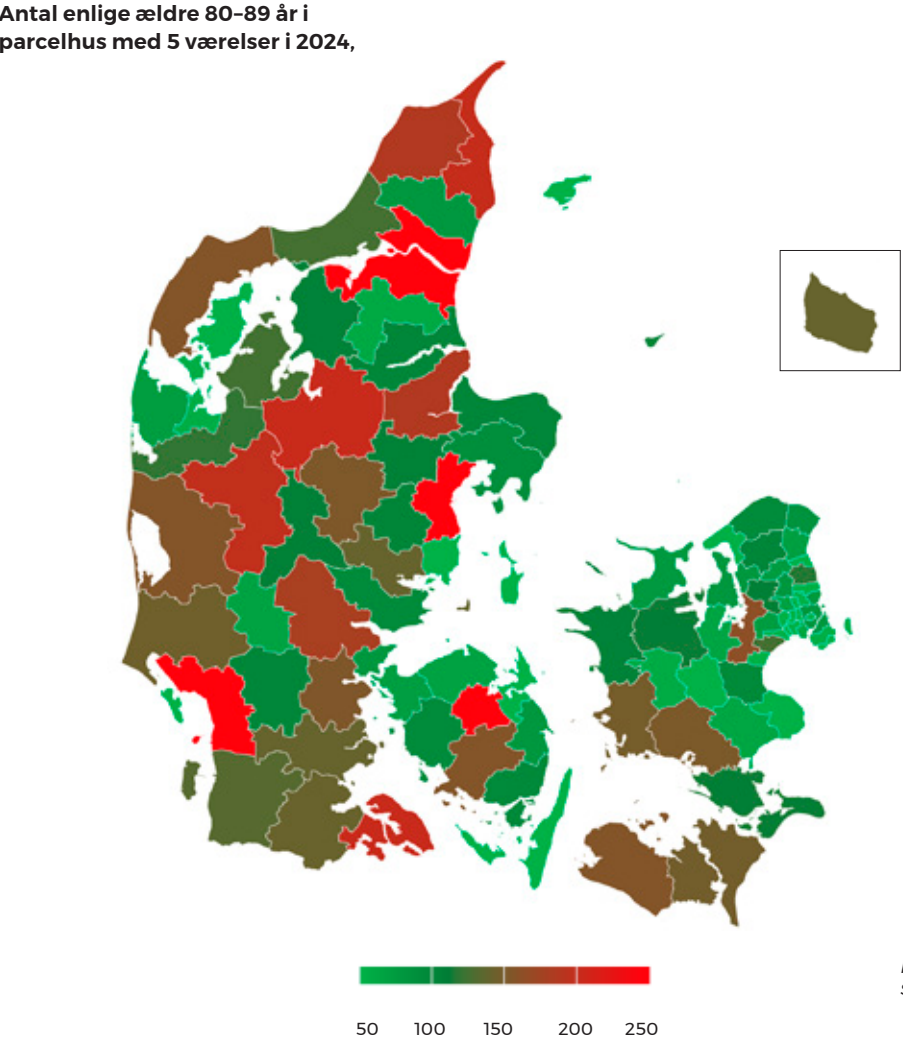
Jo større et parcelhus er, desto større er sandsynligheden for, at der bor flere end 2 personer i det. Tager vi de parcelhuse, der har mindst 6 værelser, har 21 pct. af dem 4 beboere, mens 10 pct. af husene har 5 beboere. 2 pct. har 6 beboere og 1 pct. har 7 eller flere beboere. Det ændrer dog ikke ved, at en væsentlig andel af disse store parcelhuse er det, EU ville kalde under-occupied – altså for få beboere i forhold til antal værelser – endda i en svær grad, idet 50 pct. af dem kun har 1-2 beboere.

Fænomenet med meget store huse, der kun har én enkelt beboer, kendes primært i Jylland, på Fyn og Landsdel Vest- og Sydsjælland. Rangordner man kommunerne efter hvor mange huse, der har mindst 6 værelser, men kun én beboer, ligger Aarhus og Aalborg i top. Først på en 40. plads kommer en kommune fra Region Hovedstaden, nemlig Rudersdal. Da husene i Region Hovedstaden er de dyreste i landet, kan det være de økonomiske incitamenter, der afgør, at man flytter fra den slags huse og nedskalerer sit boligforbrug målt på areal.

Et særligt problem kan opstå, når en enlig beboer i en større ejendom er kommet op i alder og derfor har svært ved at passe boligen. Ser man på antallet af ældre på 80-89 år, der lever alene i et større parcelhus (her sat lig med 5 værelser), er der flest i Jylland. Det gælder for de større bykommuner Aarhus og Aalborg, men det gælder også for en række landkommuner. Derimod er dette ikke særlig hyppigt i Hovedstadsområdet. Her er der altså ikke et stort uudnyttet boligpotentiale ved at få ældre til at fraflytte deres større parcelhuse i Hovedstadsområdet – det er allerede sket i vid udstrækning. I landkommunerne ser vi derimod det klassiske fænomen med under-occupied dwellings, som EU fokuserer på. På landsplan løber det dog op i forholdsvis beskedne 31.800 af den slags parcelhuse med én beboer i aldersintervallet 80-89 år.

Parcelhusene er i høj grad børnefamiliernes domæne.





Selvom mange større parcelhuse kun har to beboere, er det i de store parcelhuse, at familierne med mindst 3 børn holder til. Det afspejler givetvis også, at man i dag tilstræber, at børn skal have deres eget værelse, men måske også, at der i travle børnefamilier kan være behov for et særligt arbejdsværelse, hvor man kan koncentrere sig. Derfor er det i parcelhusene med mindst 5 værelser, at vi finder disse familier.

216.880 personer boede i 2024 i parcelhuse med mindst 6 værelser, hvor familien samtidig havde mindst 3 børn. Til sammenligning boede kun 4.284 personer som lejere i etageboliger med mindst 6 værelser, hvor familien samtidig havde mindst 3 børn. Dette afspejler givetvis også, at der ikke er mange udlejningslejligheder af denne størrelse i Danmark. Det handler således ikke kun om den enkelte families præferencer, men også om, at de ikke har noget valg.

Kunne vi fysisk flytte boliger, ville vores problemer være løst, men det kan vi af gode grunde ikke

Rummelige og ofte tomme boliger

Samlet set har vi i Danmark en særdeles rimelig boligforsyning. Vi har rigtig mange rummelige boliger i høj kvalitet og med få installationsmangler. I takt med at befolkningsvæksten er drejet ind mod de større byer, er der dog opstået det forhold, at mange boliger står ubeboede hen. Andre boliger har kun en enkelt beboer, og ofte er der tale om en ældre person, der bor alene i en stor bolig. Samtidig har vi for få betalbare boliger i byerne, hvilket har sat de unge, lavindkomstfamilierne og singlerne, under pres. Ud fra en gennemsnitsbetragtning har Danmark rigeligt med boliger, men i virkeligheden ligger mange af boligerne det forkerte sted. Derfor er gennemsnit en temmelig irrelevant målestok.

Kunne vi fysisk flytte boliger, ville vores problemer være løst, men det kan vi af gode grunde ikke. Det medfører, at beboerne må flytte, men de flytter den forkerte vej set ud fra et boligforsyningsmæssigt perspektiv. Samtidig er det ikke kun beliggenheden, den er gal med. Boligens type – om det nu er parcelhus, rækkehus eller etagebolig – er også forkert. I landkommunerne ser vi mange stue- og parcelhuse, men analyser viser, at det voksende antal ældre vil stille krav om mindre boliger i form af rækkehuse og etageboliger. En bolig er altså ikke bare en bolig, et værelse ikke kun et værelse, og en kvadratmeter er ikke lige værdifuld for alle – det afhænger af, hvad der er behov for på det lokale marked. ■

Sjællandsk landsby set fra luften  
Foto: Lars Laursen/Biofoto/Ritzau Scanpix





# Jeonse – en unik, men også risikabel ejerform



Et stort pres på boligforsyningen i Sydkorea og især i hovedstaden Seoul har gjort det vanskeligt for den brede befolkning at komme ind på boligmarkedet. Det skal det omdiskuterede Jeonse-system råde bod på, men systemet er ikke ufarligt for såvel udlejere og lejere som den sydkoreanske økonomi

Af Curt Liliegreen  
Boligøkonomisk Videncenter

## Fokus på det sydkoreanske boligmarked

I januar 2024 var Boligøkonomisk Videncenter på en studierejse i Republikken Korea, i Danmark som oftest kaldet Sydkorea. Turen var tilrettelagt af den danske ambassade, herunder især Innovation Centre Denmark. Studierejsen var målrettet den del af det sydkoreanske boligmarked, der betegnes som Jeonse, en særlig ejerform i Sydkorea. I det følgende forklares dette system, der umiddelbart forekommer fremmedartet og svært at forstå for en europæer.

I hovedstaden Seoul mødtes Videncentrets medarbejdere blandt andet med bystyret, Seoul Metropolitan Government, med centralbanken Bank of Korea, og med tilsynsmyndigheden Financial Supervisory Service samt med Seoul National University. I Busan, som er landets næststørste by, der ligger et par timers rejse fra Seoul med højhastighedstog, blev der blandt andet holdt møder med bystyret, med Korea Housing Finance Corporation og Korea Housing and Urban Guarantee Corporation (HUG). Sidstnævnte spiller en nøglerolle for Jeonse-systemet.

Tætbebyggede kvarterer i Seoul.  
Foto: 35007/iStock

Vil man forstå det sydkoreanske boligmarked, er det nødvendigt at vide noget om landets geografi og økonomi. Sydkorea har et relativt begrænset areal på under 100.000 km<sup>2</sup>, men rummer ikke desto mindre over 50 mio. indbyggere. Landet er et af de tættest befolkede i verden, og tager man højde for, at ca. 70 pct. af arealet er dækket af bjerge og skov, er befolkningstætheden på det resterende areal 1.400 indbyggere pr. km<sup>2</sup>. Det er 10 gange Danmarks befolkningstæthed. Omkring halvdelen af befolkningen lever i hovedstaden Seoul og dens økonomiske opland, det man kalder 'metro-området'. Alene disse geografiske rammevilkår gør det indlysende, at der er problemer på boligmarkedet med høje priser og mangel på boliger. Boligmarkedet er da også en af Sydkoreas store udfordringer.

## Stor og betydningsfuld økonomi

Korea-krigen fra 1950-53 kostede mellem 2 og 3 mio. civile koreanere livet, og næsten alle større byer blev ødelagt. Seoul blev således lagt i ruiner, og kun Busan længst mod syd slap for at blive tilintetgjort i direkte kamphandlinger. Efterfølgende forestod et kæmpemæssigt genopbygningsarbejde. Som et element i genrejsningen af landet udarbejdede man en strategi om at ændre det fra landbrugsland til industriland. I de følgende år gennem-

gik Sydkorea et veritabelt økonomisk mirakel, og målt på størrelsen af bruttonationalproduktet (BNP) er landet i dag nr. 14 i verden.

Fra krigen sluttede og frem til Asien-krisen i 1997 spillede de enorme koreanske industrikonglomerater, *Chaebol*, en afgørende rolle i denne vækst. Der er tale om konglomerater kontrolleret af familiedynastier, som traditionelt har haft et nært forhold til de siddende regeringer. Den økonomiske politik har fremmet disse konglomerater via gunstig lånefinansiering, og Chaebolerne har haft fokus på at opbygge en industrieksport, som længe var den afgørende vækstmotor for Sydkorea. Konglomeraterne tæller f.eks. Samsung, Hyundai og Lotte. I starten var der fokus på sværindustrien, men siden blev opmærksomheden også rettet mod elektronik og højteknologi.

## Stålproducent og -eksportør

Det sydkoreanske fokus på sværindustri indebar, at landet blev verdens 6. største stålproducent. Sydkorea eksporterer stål, bl.a. til Danmark, og er verdens 4. største eksportør på området. Stålet bliver anvendt på landets skibsværfter, i bilindustrien og inden for byggeri og anlæg. Efter Kina er Sydkorea verdens største skibsproducent. Inden for bilproduktion er Sydkorea verdens 5. største producent lige foran Tyskland.

Sydkorea har et relativt begrænset areal på under 100.000 km<sup>2</sup>, men rummer ikke desto mindre over 50 mio. indbyggere





Som industriland blev Sydkorea helt afhængig af udenrigshandel, både hvad angår eksport og import. Landet råder over små mængder jernmalm, og må derfor importere dette primært fra Australien til sin stålproduktion. Landet har heller ikke kul, olie og gas, og importerer fossile brændsler. Det gør landet følsomt overfor udsving i energipriserne. For at begrænse denne følsomhed og for at reducere klimaaftrykket, har Sydkorea revitaliseret sit program for atomenergi, lige som man har fokus på vedvarende energi. Det har givet Vestas betragtelige ordrer i Sydkorea, og Vestas og Mærsk samarbejder om produktion af vindmøller i landet.

Et af Sydkoreas største konglomerater, Daewoo, gik konkurs i 1999 under Asien-krisen. Konkursen afslørede sårbarheden med for stor magtkoncentration på få hænder, manglende konkurrence, lånefinansieret vækst og konglomerater spredt over mange forskellige typer af industri. Man har siden søgt at justere for disse forhold i erhvervspolitikken, men konglomeraterne har fortsat væsentlig betydning og indflydelse i landet. Et led i den reviderede økonomiske politik har været indgåelse af en række handelsaftaler med forskellige landegrupper, herunder EU.

Boligmangel og lave fødselstal

Med stor økonomisk vækst fulgte stigende købekraft i befolkningen. Dette presser boligefterspørgslen i vejret, og hvis udbuddet ikke er i stand til at følge med efterspørgslen, vil det resultere i stigende boligpriser og huslejer. Når befolkningen koncentrerer sig i byområder, bliver dette problem yderligere forstærket på grund af de begrænsede mængder af byggegrunde. I takt med Sydkoreas øgede velfærd er der derfor opstået et stort pres på boligforsyningen. De højere boligpriser gør det vanskeligt at komme ind på ejerboligmarkedet. Manglen på betalbare boliger har således medført, at mange unge er tvunget til at blive boende hos deres forældre. Boligproblemet er også en medvirkende faktor til det lave fødselstal. Sydkorea har i dag verdens laveste fertilitetsrate.

En mellemting mellem eje og leje

I Sydkorea har man de sidste 100 år haft en særlig ejerform, der kan opfattes som en mellemting mellem at eje og leje. Det betegnes *Jeonse* eller *Chonsei*. Det minder om andelsboliger, hvor andelshaveren ejer brugsretten til boligen, men ikke selve boligen. Når det gælder Jeonse, erlægger lejereren i den mest klassiske udformning af Jeonse et større depositum (kaldet 'Key money') på op til 85 pct. af boligens værdi mod at få brugsretten til boligen i to år. I f.eks. Seoul ligger betalingen for Jeonse på mellem 50,9 pct. til 86,3 pct. af boligens salgspris.

Lejeren skal ikke betale månedlig husleje, idet betalingen udelukkende sker i form af det store depositum. Der er mulighed for at forlænge perioden med yderligere to år. Ved udløbet af lejeperioden betaler ejeren depositummet tilbage, men uden rente. Ejeren har i mellemtiden kunnet disponere over det udbetalte depositum, og det afkast, han har kunnet opnå herved, er den 'leje', som han reelt modtager.

I Seoul er over en fjerdedel af alle boliger Jeonse boliger, mens tallet for landet som helhed er godt 15 pct. Ud-

over Jeonse finder man udlejningsboliger, hvor man betaler en månedlig husleje plus et depositum, der er mindre end ved Jeonse. Det kaldes *Wolsei* med depositum. Der findes også udlejningsboliger uden et sådant depositum, men de udgør en begrænset andel.

Økonomer undrer sig

Det kan lyde meget specielt, og udenlandske økonomer er da også forbløffede og har højlydt udtrykt deres manglende forståelse for systemet, som mange kalder forældet. Det har imidlertid kulturelle rødder i Korea, og man møder koreanere, der pure afviser udenlandsk kritik ved at henvise til, at en sådan kritik må bunde i en manglende forståelse af de kulturelle forskelle. Der er imidlertid også en nuanceret debat, hvor fordele og ulemper vejes mod hinanden.

Når Jeonse er attraktivt for koreanerne, skyldes det, at man kan lånefinansiere sit depositum til en særlig lav rente. Den lave rente skyldes, at lånet kan garanteres af særlige institutioner. Garantien er knyttet til det lånte beløb, og det må ikke forveksles med en garanti for, at man som lejer får sit depositum tilbage ved fraflytning. Man kan også tegne en forsikring for tilbagebetaling, men det sker sjældent. I Sydkorea omtales denne type forsikring som 'rental deposit return guarantee'.

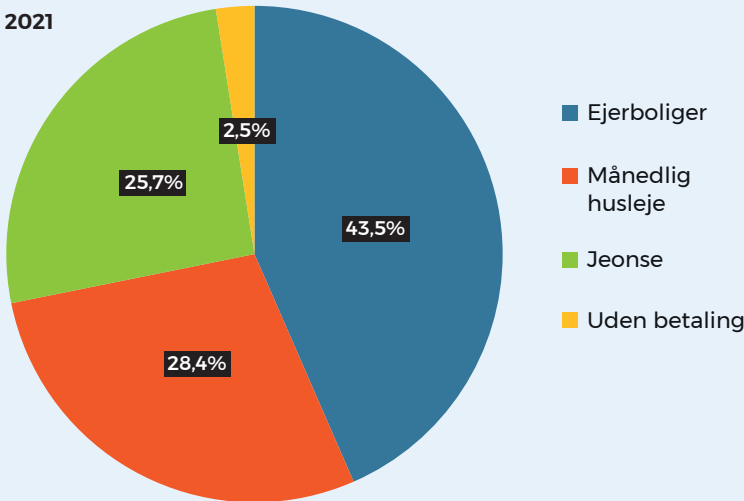
”Når Jeonse er attraktivt for koreanerne, skyldes det, at man kan lånefinansiere sit depositum til en særlig lav rente

Jeonse til folk med lave indkomster

I 1990 introducerede National Housing Fund særlige Jeonse-lån til lavindkomst-familier. En statslig institution, Korea Housing Finance Corporation, garanterer lånene, og da beløbsgrænsen for denne garanti blev sat op, gik de kommercielle banker for alvor ind i markedet for Jeonse-lån. Denne form for lån er undtaget de sædvanlige bestemmelser om lånereguleringer til husholdninger, fordi de er anerkendt som lån til betalbare boliger, 'affordable finance'. 99,4 pct. af de Jeonse-lån, der er udstedt af kommercielle banker, er garanterede lån.

I Danmark ville det ikke være attraktivt at betale f.eks. 75 pct. af en boligs pris i depositum for at blive lejer. Selv om de 75 pct. er et lavere beløb end de 95 pct., der skal lånes til at finansiere ejerboligkøb, ville man i Danmark være tvunget til at optage de 75 pct. som et banklån med en højere rente end et realkreditlån. Den alternative danske løsning ville derfor være at købe boligen som ejerbolig finansieret med 80 pct. relativt billige realkreditlån og derudover restfinansiere med et banklån på 15 pct. Set med danske øjne er det koreanske system derfor udtryk

Boligmassen i Seoul fordelt på ejerform i 2021



FAKTA

SAMMENLIGNING

AREAL OG INDBYGGERTAL

SYDKOREA

DANMARK

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Indbyggertal                          | 51,5 mio.  | 6,0 mio.   |
| Areal                                 | 99.720 km² | 43.094 km² |
| Indbyggertal pr. km²                  | 516        | 139        |
| Opdyrket areal i pct. af samlet areal | 18,1       | 63,4       |
| Skovareal i pct. af samlet areal      | 63,9       | 12,9       |
| Indbyggertal pr km² ekskl. skovareal  | 1.431      | 160        |

HOVEDSTAD

SEOUL

KØBENHAVN

|                             |           |          |
|-----------------------------|-----------|----------|
| Indbyggertal i metro-område | 26,0 mio. | 2,1 mio. |
|-----------------------------|-----------|----------|

ØKONOMI

SYDKOREA

DANMARK

|                                                          |                 |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| BNP i købekraftsparitet                                  | nr. 14 i verden | nr. 51 i verden |
| BNP i købekraftsparitet pr. indbygger                    | nr. 27 i verden | nr. 11 i verden |
| Arbejdsløshed i pct. af arbejdsstyrke 2023               | 2,7             | 5               |
| Netto statsgæld i pct. af BNP                            | 23,8            | 3,14            |
| Saldo på betalingsbalancens løbende poster i pct. af BNP | 1,3             | 11,4            |





Huse set fra gyde i Bukchon Hanok village, Seoul.  
Foto: sharrocks/iStock

### Ejerformers betydning i boligøkonomi

I boligøkonomi er det vigtigt at vide noget om de forskellige ejerformer, sådan som vi kender dem i Danmark: ejer, andel, privat udlejning, almene boliger og offentlig udlejning. Hver for sig repræsenterer de deres delmarkeder på boligmarked, og disse delmarkeder interagerer. Påvirker man ét marked, får det konsekvenser på de andre delmarkeder. Man siger, at boligmarkedets delmarkeder er forbundne kar. Analyser af delmarkeder kompliceres af, at de udsættes for forskellige former for beskatning og tilskud, og disse regler har ændret sig over tid. Ved internationale sammenligninger bliver det endnu vanskeligere, for især andelsboliger og almene boliger er meget forskelligt udformede fra land til land. Vi tager vores almene model for givet, men der findes ikke en entydig definition på socialt boligbyggeri i Europa, og det findes i alle mulige organisatoriske og juridiske udformninger.

I mange lande diskuterer man alternativer til de bestående ejerformer. Her kan man udnytte de store forskelle mellem landene og hente inspiration hos hinanden. I de senere år har problemerne med faldende betalbarhed for boliger i de større byer rejst diskussion om, hvorvidt nye ejerformer kunne være med til at løse problemet. Her har man søgt inspiration i 'Wiener-modellen' med betalbare andelsboliger, eller i Englands 'shared equity' (delt ejerskab), en model som har inspireret Norge til at følge trop og som også har vakt interesse blandt københavnske politikere.

Ud over, at boligmarkedets sammensætning spiller en rolle i forhold til de socioøkonomiske forskelle i befolkningen, påvirker boligmarkedet potentielt også udviklingen i konjunkturerne og vice versa. Især ejerboligmarkedet kan tilføre et element af volatilitet til samfundsøkonomien, når en højkonjunktur presser priserne op, og ejerne oplever, at de er blevet rigere. I den situation bliver de mere risikovillige og øger deres forbrugskvote, eller belåner gevinsten direkte for at omsætte den til merforbrug. En analyse af ejerformer er derfor også vigtig i relation til boligmarkedets evne til at destabilisere/stabilisere samfundsøkonomien.

for, at boligfinansieringssystemet i Korea ikke er tilstrækkeligt modnet. En tilsvarende konklusion kom Verdensbanken da også med, da den analyserede systemet for et år par siden.

Den skattemæssige behandling af boligudgifterne er også speciel i Sydkorea. Er man Jeonse-lejer, kan man fratrække renteudgifterne på Jeonse-lånet. Er man lejer i traditionel forstand, kan man også i en vis udstrækning trække boligudgifterne fra. Lavindkomstfamilier kan fratrække op til 17 pct. af huslejen i skatten (altså et fradrag i skat, ikke et fradrag i indkomst). For dem, der har højere indkomster i dyrere huse, er dette fradrag dog lavere, men det afholder ikke den slags familier fra at bruge Jeonse-ejerformen.

### Skaber volatile problemer

Jeonse-betalingen kan udgøre op til 85 pct. af en boligs salgspris, men denne andel er ikke konstant. Kun set over den meget lange bane – fra midten af 1980'erne og frem til i dag – har prisen for Jeonse og salgsprisen for boliger fulgtes ad. I de mellemliggende år har der naturligvis været udsving i boligpriserne, men det ser ud som om Jeonse i perioder svinger endnu mere. Det følger et ekstra element af volatilitet til det koreanske boligmarked.

Decideret svindel er et ekstremt udslag af problemerne med Jeonse-systemet

I øjeblikket er Jeonse-systemet udsat for hård kritik som følge af, at systemet er blevet misbrugt. De senere år har man oplevet systematisk svindel, hvor unge er blevet snydt for tilbagebetalingen af deres depositum. Ofte er der tale om et meget stort depositum i forhold til indkomsterne, og det betyder, at de unge herefter hænger på en gæld, de har svært ved at betale tilbage. I nogle sager har det ført til selvmord, og de uheldige tilfælde har medført, at politikerne har måttet gribe ind. Man kan dog forsikre sit depositum, men kun et mindretal har taget et sådant skridt. I 2023 lå tallet på 4 pct. af lejerne. Tidligere har det været holdningen, at det var unødvendigt.

Decideret svindel er et ekstremt udslag af problemerne med systemet. I de fleste tilfælde kan den manglende tilbagebetaling af depositum forklares med faldende boligpriser. Det skete f.eks. i kølvandet på Asien-krisen i 1997-98, hvor boligpriserne faldt. Her blev det demonstreret, hvor sårbart systemet er over for alvorlige konjunkturrelaterede risici som f.eks. udsving i boligpriserne.

### Kædebrevslignende system

En person, der lejer en bolig ud, kan investere det beløb, han har modtaget i depositum. Udlejeren kunne f.eks. vælge at placere beløbet i aktier. Hvis han gør det, og aktierne taber værdi, som det var tilfældet under Asien-krisen eller Finanskrisen i 2008-09, vil han ikke kunne tilbagebetale det fulde beløb. Det kan man som udlejer kun gøre, hvis man har en opsparing ved siden af.

Møde med HUG (Korea Housing and Urban Guarantee Corporation) i deres hovedsæde i Busan. HUG er den institution, der udsteder de lånegarantier, der er knyttet til Jeonse-systemet. Foto:





I stedet for aktier kan udlejeren vælge at investere depositummet ved at købe endnu en bolig, altså bolig nr. 2. En del af dette køb kunne finansieres med boliglån, som vi kender det i Europa, og en anden del med Jeonse-depositummet fra de nye lejere. På den måde kunne udlejeren samlet set opnå et likviditetsmæssigt overskud ved transaktionen, der igen kunne anvendes til at købe bolig nr. 3. Og sådan kunne man blive ved. I de situationer kan det ligne et kædebrev eller et pyramidespil. Så længe boligpriserne stiger, er der ikke problemer, men begynder de at falde, vælter læsset. Hvis aktørerne på boligmarkedet har den noget naive opfattelse, at boliger altid er et sikkert aktiv, kan det virkelig gå galt.

Tilskyndelsen for udlejer til at kaste sig ud i at købe hus nr. 2 eller 3 er selvfølgelig større, når boligpriserne stiger. Når udlejere mere generelt søger ind i markedet for at anskaffe sig flere boliger, vil de stimulere boligpriserne yderligere. Jeonse-systemet har således en tendens til at destabilisere markedet og medvirke til, at der bliver dannet en boble. En sådan tendens kan true den finansielle stabilitet.

Når boligpriserne falder, kan ejeren af ejendommen ikke udleje ejendommen til den næste lejer til samme pris, som da den første lejekontrakt blev indgået. Der er opstået en manko.

### Stor medieomtale

Den beskrevne fremgangsmåde har medført negativ medieomtale og bidraget til, at udenlandske medier har interesseret sig for Jeonse. Det er imidlertid vigtigt at forstå, at problemerne rækker ud over decideret svindel. Kædebrevslignende forløb er ikke unikt for Korea. I bund og grund er der tale om et problem, der er knyttet til forventningsdannelsen på boligmarkedet. Det så vi i USA forud for subprimekrisen, hvor der i nogle af stater blev spekuleret i forventede kapitalgevinster. De såkaldte 'house-flippers' opkøbte ejendomme med henblik på at sælge dem med fortjeneste efter en kort periode – en periode, hvor de tilmed forsøgte at gøre boligerne mere attraktive ved at istandsætte dem. Det fungerede, så længe alle forventede prisstigninger, men i det øjeblik tilliden forsvandt i markedet, viste det sig at være en boble.

Sideløbende med Jeonse-systemet findes *Wolse*-systemet, som er en 'light' udgave med et lavere depositum, som så til gengæld opvejes af månedlige huslejer. Depositum er her typisk 1-20 gange den månedlige husleje, så det er betydeligt større end de beløb, der gælder i Danmark.

### Systemet overlever

Når der eksisterer et Jeonse-system i Sydkorea, skyldes det de gunstige rammevilkår, som staten har opstillet. Så længe de fortsætter, er sandsynligheden for, at Jeonse-systemet lever videre, stor – især for hovedstaden Seoul.

Sydkoreas boligkrise kan blandt andet sammenkædes med alt for få sociale boliger. Typisk vil den form for boliger have et vist stigma over sig, netop når de er få og forbeholdt de svagere grupper. Et mere omfattende socialt boligbyggeri i de store byer kunne tage noget af presset på boligmarkedet. En sådan udbygning af betalbare boliger vil kræve, at der udvikles nye arealer, fortætning og bedre kollektiv transport. Alt dette er myndighederne meget bevidste om.

Sydkoreas befolkningstal er nu for nedadgående. Den lave fertilitet er slået igennem. Selv om Seoul fortsat er vokset de seneste år, er væksten meget beskeden. Storbyen har et efterslæb i boligforsyningen, så også i de kommende år vil man se et stort pres på boligmarkedet. I det mindste øges dette pres ikke længere af befolkningstilvæksten. ■

” Sydkoreas boligkrise kan blandt andet sammenkædes med alt for få sociale boliger



A close-up photograph of a classical stone capital, likely a Corinthian or Composite style, featuring acanthus leaves. The capital is mounted on a brick wall. To the left, a blue house number '14' is visible on a metal plate. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows.

**Læs side 22 om  
andelsboligers  
prisstatistik**